ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...301...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..27.. tháng..1..2..năm 2024.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY __/__/2024 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

VINPEARL

Trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam

Điện thoại: (+84-258) 359 0611 Fax: (+84-258) 359 0613

Website: https://www.vinpearl.com/

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

SSI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: https://www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Võ Thị Phương Thảo

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (+84-258) 359 0611

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	:	71.350 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi mốt nghìn ba trăm năm mươi đồng một cổ phiếu)
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	:	70.088.210 cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi triệu không trăm tám mươi tám nghìn hai trăm mười cổ phiếu)
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	:	700.882.100.000 đồng (Bằng chữ: bảy trăm tỷ tám trăm tám mươi hai triệu một trăm nghìn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG

Trụ sở chính: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm. Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3946 1600

Website: https://kpmg.com/vn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 7105 0000

Website: https://www.deloitte.com/vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 10

1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Vinpearl 10

2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội 10

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 11

1. Rủi ro về kinh tế 11

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế 11

1.2. Rủi ro về lạm phát 12

1.3. Rủi ro về lãi suất 12

2. Rủi ro về luật pháp 13

3. Rủi ro đặc thù 14

3.1. Rủi ro hoạt động 14

3.2. Rủi ro trong thay đổi xu hướng người tiêu dùng 14

3.3. Rủi ro cạnh tranh 15

4. Rủi ro về đợt chào bán 15

5. Rủi ro pha loãng 16

5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần ("EPS") 16

5.2. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết 16

6. Rủi ro quản trị công ty 16

7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...) 17

III. CÁC KHÁI NIỆM 18

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 19

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành 19

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành 26

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty 29

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành 30

4.1. Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") 30

4.2. Hội đồng quản trị ("HĐQT") 30

4.3. Ban Kiểm soát 32

4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý 33

4.5. Chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban 34

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối. 37

5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành 37

5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối 38

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức Công ty TNHH (thời điểm thành lập) đến hiện nay: **40**

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác **54**

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành **55**

8.1. Cổ phiếu phổ thông 55

8.2. Cổ phiếu ưu đãi 55

8.3. Các loại chứng khoán khác 55

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài **57**

10. Hoạt động kinh doanh **57**

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh 57

10.2. Tài sản 74

10.3. Thị trường hoạt động 80

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính 80

10.5. Các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại 82

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại 89

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 95

10.8. Hoạt động Marketing 102

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế 102

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm 103

10.11. Chiến lược kinh doanh 104

10.12. Tổ chức phát hành thuộc ngành, nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc phát hành 105

11. Chính sách đối với người lao động **105**

11.1. Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty 105

11.2. Chính sách đối với người lao động 106

12. Chính sách cổ tức **107**

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất. **108**

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành **109**

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán **109**

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích 109

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 110

1. Kết quả hoạt động kinh doanh 110

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất 110

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty 111

2. Tình hình tài chính 112

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản 112

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 123

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành 126

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022 126

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022 126

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023 126

3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023 126

3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty 127

3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty 127

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 128

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024 128

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên 128

4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận nêu trên 128

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận. 129

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG 130

1. Thông tin về cổ đông sáng lập 130

2. Thông tin về cổ đông lớn 130

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn: 130

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan 131

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ 166

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành 183

2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Vinpearl 183

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 183

3.1. Hội đồng quản trị 183

3.2. Ban Kiểm Soát 192

3.3. Ban Điều hành và Kế toán trưởng 198

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 205

1. Loại cổ phiếu: 205

2. Mệnh giá cổ phiếu: 205

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 206

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 206

5. Giá chào bán dự kiến: 206

6. Phương pháp tính giá: 206

7. Phương thức phân phối 206

8. Đăng ký mua cổ phiếu 207

9. Lịch trình phân phối dự kiến 207

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu 208

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 208

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành 208

13. Hủy bỏ đợt chào bán 208

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài 208

15. Các loại thuế có liên quan 209

15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân 209

15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức 209

16. Thông tin về các cam kết 209

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt 210

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 210

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 211

1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán 211

2. Thông tin chi tiết về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán: 212

2.1 Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang: 212

2.2 Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. 221

2.3 Giao dịch nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà

Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang ("Khách sạn Hà Giang")) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP: *225*

2.4 Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay: *228*

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN **240**

XI. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN **240**

XII. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ **241**

XIII. PHỤ LỤC **241**

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Danh mục ngành nghề kinh doanh của Vinpearl 20
Bảng 2. Danh mục Công ty con trực tiếp của Vinpearl 38
Bảng 3. Thông tin về các lần tăng, giảm vốn của Vinpearl 40
Bảng 4. Thông tin các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Vinpearl 54
Bảng 5. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/11/2024 55
Bảng 6: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Vinpearl 56
Bảng 7: Tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán trái phiếu 57
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ Hợp nhất 72
Bảng 9. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ của Công ty mẹ 72
Bảng 10. Tình hình tài sản Hợp nhất của Công ty 74
Bảng 11. Tình hình tài sản của Công ty mẹ 76
Bảng 12. Danh sách tài sản có giá trị lớn của Công ty 78
Bảng 13. Thị trường hoạt động của Công ty 80
Bảng 14. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2022 (*) 82
Bảng 15. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2023 (**) 84
Bảng 16. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 9 tháng đầu năm 2024 (***) 86
Bảng 17. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2022 (*) 89
Bảng 18. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2023 (**) 90
Bảng 19. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong 9 tháng đầu năm 2024 (***) 92
Bảng 20. Cơ cấu trình độ lao động của Công ty 105
Bảng 21. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất 110
Bảng 22. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ 110
Bảng 23. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2022 đến nay 113
Bảng 24. Chính sách khấu hao của Vinpearl 114
Bảng 25. Mức lương bình quân 114
Bảng 26. Tình hình công nợ Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024 115
Bảng 27. Tình hình các khoản phải thu của Công ty 115
Bảng 28. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2022 116
Bảng 29. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023 117
Bảng 30. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 30/09/2024 118
Bảng 31. Tình hình các khoản phải trả của Công ty 119
Bảng 32. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ 121
Bảng 33. Số dư các quỹ 122
Bảng 34. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty 123
Bảng 35. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024 128
Bảng 36. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại thời điểm hiện tại 130
Bảng 37. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn 131
Bảng 38. Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn (cập nhật tại ngày 04 tháng 12 năm 2024) 132
Bảng 39. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành 207
Bảng 40. Tình hình hoạt động kinh doanh của CTCP Vinwonders Nha Trang 213
Bảng 41. Dự kiến chi năm 2025 (đã bao gồm VAT) vào các hạng mục Dự án Vinwonders Nha Trang 219

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm 12
Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm 12
Hình 3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Vinpearl 29

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Vinpearl

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đặng Thanh Thủy	Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Mỹ Hương	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Cáo Bạch.

2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội

Đại diện được ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Thanh Hà**

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/UQ-SSI ngày 04/09/2020 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy uỷ quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI uỷ quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam).

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 13/2023/SSI-HN/NHĐT ngày 13 tháng 12 năm 2023 với Công ty Cổ phần Vinpearl. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinpearl cung cấp.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "**Vinpearl**" hoặc "**VPL**" hoặc "**Công ty**") là doanh nghiệp chuyên kinh doanh dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, nhà hàng và khu ẩm thực. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty có thể chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Ngành nghề kinh doanh của Vinpearl chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các nhân tố cơ bản của nền kinh tế như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất v.v.... Sự thay đổi của bất kỳ nhân tố nào trong các nhân tố này đều tiềm ẩn những rủi ro nhất định tới hoạt động của Công ty.

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố quan trọng có ảnh hưởng trực tiếp đến hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Cụ thể đối với ngành nghề kinh doanh của Vinpearl, trong giai đoạn nền kinh tế phát triển tốt và ổn định, tâm lý của người tiêu dùng thường tích cực song song với tăng trưởng thu nhập bình quân, dẫn đến nhu cầu du lịch và nghỉ dưỡng cũng tăng theo. Ngược lại, trong giai đoạn suy thoái kinh tế, người tiêu dùng có xu hướng thắt chặt chi tiêu cho các dịch vụ không thiết yếu, bao gồm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dẫn đến doanh thu của các công ty trong ngành giảm sút.

Theo báo cáo tình hình kinh tế – xã hội năm 2023 của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%. Ngay sau giai đoạn này, mức tăng trưởng GDP đã ghi nhận sự phục hồi, với GDP chín tháng đầu năm 2024 tăng 6,82% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,2%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,19%, đóng góp 46,22% khu vực dịch vụ tăng 6,95%, đóng góp 48,41%.

Từ các thống kê trên, có thể nhận thấy biến động đáng kể trong đà tăng trưởng của nền kinh tế ngay cả đối với các năm liền kề, và việc dự đoán chính xác mức tăng trưởng kinh tế sẽ là tương đối khó khăn và phức tạp. Do đó, để giảm thiểu tác động tiêu cực từ nhân tố này, Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế và thị trường Việt Nam, thiết lập hệ thống chính sách kinh doanh linh hoạt, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước. Đồng thời, Công ty không ngừng phát triển và đổi mới sản phẩm dịch vụ, tiếp cận và thu hút nhiều đối tượng tiêu dùng, tệp khách hàng không chỉ ở Việt Nam mà còn ở nhiều quốc gia trên thế giới để đa dạng hóa nguồn doanh thu, nhằm giảm sự phụ thuộc vào mức tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam.

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.2. Rủi ro về lạm phát

Lạm phát cao thường ảnh hưởng mạnh đến tâm lý tiêu dùng, làm giảm niềm tin và khiến người tiêu dùng lo lắng về tài chính, dẫn tới việc chi tiêu bị cắt giảm cho các dịch vụ không thiết yết, bao gồm dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, nhà hàng và ẩm thực. Điều này khiến doanh thu giảm và áp lực tài chính tăng lên đối với các doanh nghiệp như Vinpearl.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, và lạm phát cơ bản tăng 4,16%. Trong chín tháng đầu năm 2024, CPI tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước, và lạm phát cơ bản tăng 2,69%. Việt Nam đã thực hiện nhiều biện pháp hiệu quả để kiểm soát tỷ lệ lạm phát. Chính phủ đã giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ, hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp, và kiểm soát cung tiền để duy trì lãi suất ở mức hợp lý. Nhờ vào các biện pháp này, Việt Nam đã duy trì được tỷ lệ lạm phát ở mức ổn định.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát. Vinpearl đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên nhiên vật liệu truyền thống. Công ty cũng có kế hoạch điều tiết giá dịch vụ cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Bên cạnh đó, Vinpearl thực hiện các biện pháp như tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng chi phí đầu vào, và tối ưu hóa quy trình quản trị và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

1.3. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành dịch vụ lưu trú và giải trí. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua của người tiêu

dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người tiêu dùng dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sử dụng dịch vụ lưu trú và giải trí. Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Năm 2022, các Ngân hàng Trung ương (NHTW) đã sử dụng các công cụ tăng lãi suất để đối phó với lạm phát toàn cầu. Tính chung trong năm 2022, đã có ít nhất khoảng 300 đợt tăng lãi suất của các NHTW trên toàn cầu, cao hơn gần 3 lần so với cùng kỳ năm 2021[1]. Trong đó, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã thực hiện tới 07 lần liên tiếp tăng và đưa lãi suất của Mỹ lên cao nhất và nhanh nhất kể từ năm 1981. Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mặt bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022.

Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã công bố báo cáo kết quả của Cuộc điều tra xu hướng kinh doanh quý III/2024, các tổ chức tín dụng dự báo mặt bằng lãi suất huy động – cho vay trong quý IV/2024 và năm 2024 tiếp tục ở mức thấp và thay đổi không đáng kể so với kỳ trước, các tổ chức tín dụng dự báo mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023.

Vinpearl luôn chủ động quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp từ cả trong và ngoài nước, hợp tác không chỉ với các tổ chức tín dụng thương mại mà còn cả với các tổ chức ngân hàng phát triển. Đồng thời, Vinpearl sử dụng linh hoạt các sản phẩm tín dụng khác nhau để tối ưu chi phí vốn. Bên cạnh đó, Vinpearl cũng kiểm soát chặt chẽ nguồn thu, vận dụng nhiều giải pháp thúc đẩy khách hàng thanh toán sớm, giúp hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nhờ vào các biện pháp này, Vinpearl có thể giảm thiểu tác động của lãi suất biến động và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh và đảm bảo hiệu quả vận hành.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung, và ngành dịch vụ lưu trú và giải trí nói riêng. Song song với quá trình phát triển mạnh mẽ của Việt Nam, các luật định và chính sách bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Thuế v.v... đã và đang ghi nhận nhiều sửa đổi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Vinpearl. Điều này đòi hỏi Công ty cần hiểu rõ và có những điều chỉnh thích ứng, phù hợp với luật pháp, chính sách và các quy định tại Việt Nam để phát huy tối đa mặt thuận lợi, đồng thời hạn chế những ảnh hưởng không có lợi đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Vinpearl có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay

[1] Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Điểm nhấn chính sách lãi suất năm 2022 - Dự báo năm 2023, Tháng 02 năm 2023

đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời chủ động tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý chuyên sâu. Bộ phận Pháp Chế của Công ty chủ động tổ chức các buổi hội thảo đào tạo thường xuyên cho Ban Lãnh đạo và các bộ phận có liên quan. Ngoài ra, Vinpearl cũng chú trọng tạo lập và duy trì các kênh trao đổi thường xuyên với các cơ quan quản lý nhà nước và các đối tác để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý.

3. Rủi ro đặc thù

Vinpearl có thể chịu ảnh hưởng từ một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1. Rủi ro hoạt động

Vinpearl phải đối mặt với nhiều rủi ro hoạt động có thể ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh và sự phát triển bền vững.

Tuyển dụng và giữ chân nhân viên giỏi là một thách thức lớn, đặc biệt trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ khác trong ngành. Đào tạo liên tục để nâng cao kỹ năng của nhân viên cũng rất quan trọng nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ cao cấp mà Vinpearl cam kết mang đến cho khách hàng. Đảm bảo chất lượng dịch vụ đồng đều tại tất cả các cơ sở và xử lý phản hồi khách hàng hiệu quả là yếu tố then chốt để duy trì sự hài lòng và lòng trung thành của khách hàng.

Nguy cơ bị tấn công mạng và mất dữ liệu khách hàng đòi hỏi Vinpearl phải đầu tư mạnh mẽ vào các biện pháp bảo mật. Đồng thời, Công ty cần liên tục cập nhật và áp dụng các công nghệ mới nhất để duy trì sự cạnh tranh và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Bảo trì và nâng cấp cơ sở vật chất là cần thiết để đảm bảo các khu nghỉ dưỡng, khách sạn và khu vui chơi giải trí luôn trong tình trạng tốt nhất, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Quản lý chuỗi cung ứng ổn định cũng là một yếu tố quan trọng để đảm bảo hoạt động không bị gián đoạn, đặc biệt trong bối cảnh biến động của thị trường.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Vinpearl đã áp dụng nhiều biện pháp quản lý rủi ro hiệu quả như xây dựng hệ thống tuyển dụng, đào tạo, phát triển và quản lý nhân sự chất lượng, cùng với văn hóa làm việc lành mạnh, mức lương và chế độ đãi ngộ cạnh tranh với thị trường, bên cạnh việc đầu tư vào công nghệ bảo mật thông tin và duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp và đối tác chiến lược. Công ty cũng chú trọng đến việc phát triển bền vững, áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường để thu hút khách hàng có ý thức về môi trường.

Nhờ vào các biện pháp này, Vinpearl có thể giảm thiểu tác động của các rủi ro hoạt động và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh, đồng thời nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường hiệu quả vận hành. Điều này giúp Vinpearl không chỉ duy trì vị thế dẫn đầu trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí mà còn phát triển bền vững trong tương lai.

3.2. Rủi ro trong thay đổi xu hướng người tiêu dùng

Trong bối cảnh thị trường ngày càng biến động, xu hướng tiêu dùng có thể thay đổi nhanh chóng do nhiều yếu tố như sự phát triển công nghệ, thay đổi về kinh tế, và sự thay đổi trong sở thích và hành vi của khách hàng. Một trong những thách thức lớn là sự thay đổi trong nhu cầu và mong đợi của khách hàng. Khách hàng ngày nay có xu hướng tìm kiếm những trải nghiệm độc đáo và cá nhân hóa hơn, thay vì chỉ đơn thuần là các dịch vụ lưu trú truyền thống. Điều này

đòi hỏi Vinpearl phải liên tục đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Ngoài ra, sự gia tăng của các nền tảng chia sẻ nhà ở như Airbnb cũng tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ. Khách hàng có nhiều lựa chọn hơn và có thể dễ dàng so sánh giá cả và chất lượng dịch vụ. Điều này đòi hỏi Vinpearl phải duy trì và nâng cao uy tín thương hiệu, đồng thời cung cấp các dịch vụ và tiện ích vượt trội để thu hút và giữ chân khách hàng.

Để giảm thiểu rủi ro từ sự thay đổi xu hướng tiêu dùng, Vinpearl đã áp dụng nhiều biện pháp chiến lược. Công ty tập trung vào việc nghiên cứu thị trường và phân tích hành vi khách hàng để dự báo và thích ứng kịp thời với các xu hướng mới. Vinpearl cũng đầu tư vào công nghệ và phát triển các dịch vụ mới, như các ứng dụng di động và các tiện ích thông minh, nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.

3.3. Rủi ro cạnh tranh

Vinpearl có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Vinpearl. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có uy tín về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng. Các doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính tốt, và mạnh dạn đầu tư, không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ sẽ có lợi thế lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Vinpearl có thể gặp phải bao gồm: cạnh tranh trực tiếp từ các đối thủ trong việc đầu tư và phát triển các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, và khu vui chơi giải trí; và cạnh tranh từ các dịch vụ thay thế như các nền tảng chia sẻ nhà ở hoặc các khu nghỉ dưỡng tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.

Để giảm bớt các rủi ro này, Vinpearl đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng cách lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và khách hàng, tập trung mang đến những dịch vụ và tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm sử dụng. Vinpearl cũng kết hợp với các chính sách bán hàng phù hợp, mang lại nhiều giá trị cho khách hàng.

Vinpearl luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng. Công ty không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và giải trí. Ngoài ra, Vinpearl cũng đầu tư vào công nghệ để nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường hiệu quả vận hành, như triển khai các ki-ốt tự làm thủ tục, ứng dụng di động cho dịch vụ phòng và tự động hóa công việc dọn phòng.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Trong lần chào bán này, Vinpearl thực hiện chào bán cổ phiếu cho các nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu, là những người am hiểu tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng phát triển cũng như năng lực quản lý của Ban lãnh đạo Công ty. Do đó, họ có thể đánh giá được rủi ro từ đợt chào bán lần này là khá thấp.

Đợt chào bán cổ phiếu của Vinpearl sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Trên cơ sở so sánh với giá trị của cổ phiếu Vinpearl trong đợt tăng vốn lần thứ 33, đồng

thời căn cứ nhu cầu vốn của Công ty, Ban lãnh đạo Vinpearl tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán và việc mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 71.350 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi mốt nghìn ba trăm năm mươi đồng một cổ phiếu) là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

Đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 của Vinpearl thông qua tại Nghị quyết số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến thị trường chứng khoán. Trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, Hội đồng quản trị sẽ phân phối tiếp cho nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số cổ phiếu này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

5. Rủi ro pha loãng

5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần ("EPS")

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) của Công ty sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng:

$$EPS = E/Qbp$$

Trong đó:

- EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu pha loãng sau đợt chào bán thành công
- E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
- Qbp: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán)

Như vậy, đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Vinpearl tăng lên, có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu có thể giảm xuống nếu tốc độ tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của cổ phiếu. Do đó, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về rủi ro này.

5.2. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị và cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và giải trí, Vinpearl đã tạo lập

được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng đào tạo và phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Hội đồng quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Vinpearl là không lớn.

7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...)

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Vinpearl có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro mang tính bất khả kháng khác như thiên tai, biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Nếu xảy ra, những rủi ro này có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm giảm số lượng khách hàng và khiến các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này, dù ít hay nhiều, cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Vinpearl.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

III. CÁC KHÁI NIỆM

- Công ty, Vinpearl, Công ty Vinpearl	:	Công ty Cổ phần Vinpearl
- SSI/Tổ chức tư vấn	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
- Ban Kiểm soát, BKS	:	Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Vinpearl
- BCTC	:	Báo cáo tài chính
- BĐS	:	Bất động sản
- CBNV	:	Cán bộ nhân viên
- CBLĐ	:	Cán bộ lãnh đạo
- CP	:	Cổ phiếu
- CTCP	:	Công ty Cổ phần
- Đại hội đồng cổ đông, ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông của Vinpearl
- ĐVT	:	Đơn vị tính
- Điều lệ	:	Điều lệ Công ty Cổ phần Vinpearl
- GCN ĐKDN	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- GDP	:	Tổng sản phẩm quốc nội
- CPI	:	Consumer Price Index/Chỉ số giá tiêu dùng
- EPS	:	Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần
- Hội đồng quản trị, HĐQT	:	Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Vinpearl
- Luật Chứng khoán	:	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019
- Luật Doanh nghiệp	:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020
- TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
- TGĐ	:	Tổng giám đốc
- VĐL	:	Vốn điều lệ
- VNĐ	:	Việt Nam Đồng

Những thuật ngữ, khái niệm khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan, hoặc trong các mục khác của Bản cáo bạch này.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
- Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài	VINPEARL JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt	VINPEARL JSC
- Giấy CNĐKDN	Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024
- Trụ sở chính	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam
- Điện thoại	0258 3590611
- Fax	0258 3590613
- Website:	https://vinpearl.com
- Vốn điều lệ:	17.232.122.040.000 VNĐ (Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn)
- Ngành nghề kinh doanh chính:	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái)
- Người đại diện theo pháp luật:	- Bà Nguyễn Thu Hằng – Chức danh: Chủ tịch HĐQT - Ông Đặng Thanh Thủy – Chức danh: Tổng Giám đốc - Bà Võ Thị Phương Thảo – Chức danh: Phó Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Đình Nga – Chức danh: Giám đốc
- Mã cổ phiếu	VPL (*)
- Sàn đăng ký giao dịch	UPCOM (đang nộp hồ sơ đăng ký giao dịch UPCOM tại hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán) (**)
- Logo công ty:	VINPEARL
- Ngày được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng	15/11/2024 (Ngày Công ty đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng: 12/03/2024)

(*) Ngày 21/11/2024, Công ty đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký cổ phiếu lần đầu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, Công ty đã nhận được Văn bản chứng

nhận đăng ký cổ phiếu (mã chứng khoán: VPL) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl.

(**) Ngày 20/11/2024, Vinpearl đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM) đến Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX"). Theo đó, HNX đã có Công văn số 2818/SGDHN-QLNY ngày 27/11/2024 về hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên UPCoM. Vinpearl đang triển khai hoàn thiện hồ sơ tài chính và hồ sơ pháp lý, đảm bảo cổ phiếu được giao dịch trên thị trường chứng khoán theo đúng cam kết với các cổ đông.

Ngành nghề kinh doanh:

Lĩnh vực hoạt động của Vinpearl theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

Bảng 1. Danh mục ngành nghề kinh doanh của Vinpearl

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	**Dịch vụ lưu trú ngắn ngày** **Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái**	**5510 (Chính)**
2	Quảng cáo	7310
3	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
4	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
5	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)	9610
6	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010
7	Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản	1020
8	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
9	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	1629
10	Xây dựng nhà để ở	4101
11	Xây dựng nhà không để ở	4102
12	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay	4610
13	Bán buôn đồ uống	4633

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
14	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.	4669
15	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối	4690
16	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
17	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận tải hành khách bằng cáp treo. Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng ô tô. Vận tải hành khách đường bộ khác chưa được phân vào đâu	4932
18	Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa	5021
19	Vận tải hàng hóa đường thuỷ nội địa	5022
20	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
21	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
22	Dịch vụ ăn uống khác	5629
23	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
24	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng	6810
25	Đại lý du lịch	7911

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam	
26	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
27	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí Chi tiết: Hoạt động biểu diễn nghệ thuật	9000
28	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
29	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Vũ trường, tennis, leo núi, lướt dù trên biển, ca nô, thuyền buồm, thuyền chèo, lướt ván, mô tô trượt nước. Phòng hát karaoke. Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.	9329
30	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu Chi tiết: Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (không gây chảy máu)	9631
31	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
32	Hoạt động trung gian tiền tệ khác Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ	6419
33	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ	5225
34	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy Chi tiết: Quản lí, vận hành khai thác cảng (Không bao gồm các hoạt động sau: - Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải.	5222

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	- Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải. - Dịch vụ hoa tiêu hàng hải)	
35	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
36	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
37	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	1073
38	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối	4632
39	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Không bao gồm truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện, điện gió ngoài khơi, năng lượng hạt nhân, các nhà máy điện lớn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; vận hành lưới điện truyền tải do nhà nước đầu tư xây dựng	3512
40	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.	8299
41	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư. Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.	6619
42	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản	6820

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
43	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
44	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
45	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch Chi tiết: Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam	7990
46	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá	7211
47	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá	7212
48	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
49	Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác Chi tiết: Dịch vụ cho thuê đồ nội thất và các thiết bị gia đình khác	7729
50	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
51	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng; - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình; - Thiết kế nội, ngoại thất công trình; - Thiết kế cấp thoát nước công trình; - Tư vấn quản lý dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; - Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;	7110
52	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet	4791

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối	
53	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
54	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
55	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
56	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	0161
57	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
58	Hoạt động xổ số, cá cược và đánh bạc Chi tiết: Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.	9200
59	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
60	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
61	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng	7810
62	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
63	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4719
64	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và	4722

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	
65	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)	4763
66	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)	4771
67	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4773
68	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4799
69	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	4723

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Tiền thân của Công ty Cổ phần Vinpearl là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, thành lập ngày 25/07/2001 với số vốn ban đầu là 60 tỷ đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Ngày 06/09/2002, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre đổi tên thành Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre.

Năm 2006, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty Cổ phần và chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, vốn điều lệ là 290 tỷ đồng. Năm 2008, Công ty được Sở giao dịch Chứng khoán

Thành phố Hồ Chí Minh ("HSX") chấp thuận niêm yết cổ phiếu (mã "VPL") trên HSX từ ngày 25/01/2008. Ngày 08/05/2009, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Du Lịch Vinpearlland. Ngày 28/06/2010, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848, đăng ký thay đổi lần thứ 14, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Năm 2011, Công ty thực hiện thủ tục hủy niêm yết trên HSX từ ngày 26/12/2011 và chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 17/01/2012. Ngày 03/03/2014, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty Cổ phần và giữ nguyên tên, hình thức doanh nghiệp cho đến nay.

Ngày 15/11/2024, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 7739/UBCK-GSĐC ngày 15/11/2024. Ngày 21/11/2024, Công ty đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký cổ phiếu lần đầu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, Công ty đã nhận được Văn bản chứng nhận đăng ký cổ phiếu (mã chứng khoán: VPL) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl. Ngày 20/11/2024, Vinpearl đã thực hiện nộp Hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM) đến Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX"). Theo đó, HNX đã có Công văn số 2818/SGDHN-QLNY ngày 27/11/2024 về hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu trên UPCoM. Vinpearl đang triển khai hoàn thiện hồ sơ tài chính và hồ sơ pháp lý, đảm bảo cổ phiếu được giao dịch trên thị trường chứng khoán theo đúng cam kết với các cổ đông.

Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực. Trải qua 23 năm thành lập, hoạt động, Công ty hiện sở hữu, quản lý, vận hành chuỗi thương hiệu khách sạn, khu nghỉ dưỡng, spa cùng trung tâm hội nghị, ẩm thực và sân golf đẳng cấp 5 sao và các khu vui chơi giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế tọa lạc tại những danh thắng du lịch nổi tiếng nhất của Việt Nam như Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng, Hạ Long... Hệ thống giải trí, nghỉ dưỡng với 44 cơ sở đang có mặt tại 17 tỉnh thành trên toàn quốc, bao gồm 30 khách sạn, khu nghỉ dưỡng với công suất trên 15.900 phòng, 4 công viên chủ đề, 2 khu vui chơi giải trí, 1 công viên bảo tồn và chăm sóc động vật bán hoang dã, 1 công viên nước, 1 học viện ngựa, 4 sân golf, và 1 trung tâm hội nghị ẩm thực. Một số thương hiệu, dự án nổi bật trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Vinpearl có thể kể đến như: Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection; Khách sạn Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và công viên vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, công viên vui chơi giải trí và công viên chăm sóc – bảo tồn động vật hoang dã tại Phú Quốc.

Là thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("**Vingroup**"), Vinpearl được thừa hưởng những lợi thế sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup. Mục tiêu của Vinpearl là trở thành thương hiệu vui chơi giải trí và du lịch nghỉ dưỡng chất lượng và uy tín hàng đầu tại Việt Nam và trên thế giới, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư, phát triển các dự án mới.

Các danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu được công nhận:

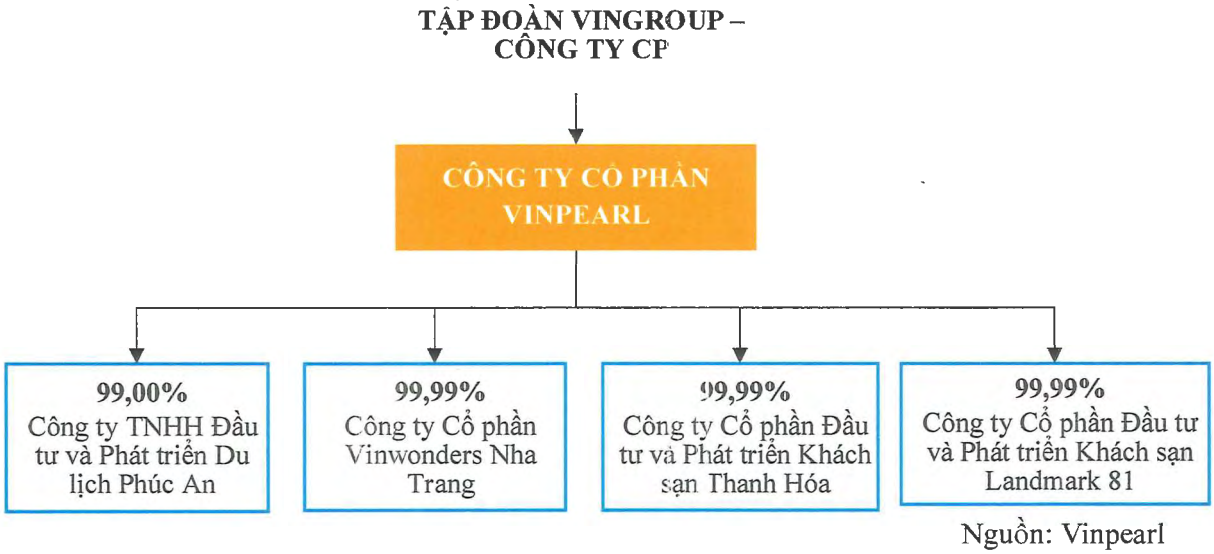
Năm	Thành tựu	Giải thưởng
2014	Khai trương Vinpearl Phú Quốc Resort (300 ha, sân golf 27 lỗ)	▪ Vinpearl Resort Nha Trang: Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam, tại giải thưởng du lịch Việt Nam.
2015	Vận hành vườn thú bán hoang dã đầu tiên ở Việt Nam	▪ Vinpearl Resort Nha Trang: Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam, tại giải thưởng du lịch Việt Nam.
2016	Tăng quy mô lên 6.000 phòng, ra mắt "Vinpearl City Hotel"	▪ Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn.
2017	Khai trương 8 khu nghỉ dưỡng, nâng tổng số lên 17 cơ sở	▪ Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas: Khu nghỉ dưỡng biển hàng đầu Việt Nam, do World Travel Award bình chọn. ▪ Vinpearl: Thương hiệu có chất lượng dịch vụ tốt nhất và đóng góp tích cực cho du lịch Việt Nam, do The Guide Awards bình chọn.
2018	Tái cấu trúc thương hiệu, tăng quy mô lên hơn 16.400 phòng	Sáu giải thưởng tại Giải thưởng Du lịch Việt Nam. ▪ Khách sạn hàng đầu Việt Nam: Vinpearl Resort & Spa Hạ Long Bay, Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay, Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc. ▪ Khu du lịch hàng đầu Việt Nam: Vinpearl Nha Trang, Vinpearl Phú Quốc. ▪ Doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh du lịch hàng đầu Việt Nam.
2019	Khai trương thêm 3 khách sạn, tổng số cơ sở lên 33	▪ Top 50 Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam, do Brand Finance bình chọn. ▪ Nhiều giải thưởng tại World Travel Awards: Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Resort & Spa, Vinpearl Luxury Landmark 81, Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng. Trong đó, Vinpearl Luxury Landmark 81 đạt giải thưởng Khách sạn hướng sông hàng đầu thế giới.
2020	Khai trương Vinwonders Phú Quốc	▪ 18 khu nghỉ dưỡng và khách sạn được vinh danh tại Giải thưởng Travelers' Choice của TripAdvisor.
2021	Khai trương Phú Quốc	▪ 29 giải thưởng từ TripAdvisor, bao gồm Best of the Best

Năm	Thành tựu	Giải thưởng
	United Center	và Travelers' Choice Awards.
2022	Tổ chức hai Siêu Đại nhạc hội Quốc tế	▪ Booking.com Traveler Review Awards: Vinpearl Hotel and Resorts được đánh giá 8.6/10.
2023	Giấy khen của Cục trưởng Cục du lịch Quốc Gia Việt Nam	▪ Giải thưởng Best of the best bởi TripAdvisor: Vinpearl Wonderworld Phú Quốc, Vinpearl Sealink Nha Trang. ▪ Giải thưởng Traveller's Choice của TripAdvisor: Vinpearl Resort & Spa Hạ Long, Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc. ▪ Top 3 chỉ số thương hiệu mạnh nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn.
2024	Mở rộng hệ thống các cơ sở	▪ Vinpearl được vinh danh 13 lần tại 5 hạng mục thuộc Giải thưởng du lịch Quốc gia - Vietnam Travel Awards. ▪ Thương hiệu mạnh nhất Việt Nam and top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á do Brand Finance bình chọn.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty

Cơ cấu Công ty Cổ phần Vinpearl và các công ty con được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được ĐHĐCĐ thông qua. Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam.

Hình 3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Vinpearl



Nguồn: Vinpearl

Công ty mẹ của Công ty là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.1).

Công ty có 04 (bốn) công ty con (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.2).

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

4.1. Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ")

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

ĐHĐCĐ quyết định các vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan quy định. ĐHĐCĐ có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Thông qua định hướng phát triển Công ty;
b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; Quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
c) Quyết định số lượng thành viên HĐQT và BKS; bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
d) Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
f) Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
g) Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT, thành viên BKS gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
i) Quyết định việc tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công ty;
j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT và BKS;
k) Phê duyệt quy chế nội bộ về quản trị của Công ty; Quy chế hoạt động của HĐQT, BKS;
l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
m) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.4 Điều 38 Điều lệ Công ty;
n) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ và pháp luật.

4.2. Hội đồng quản trị ("HĐQT")

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Quyền và nghĩa vụ của HĐQT được quy định bởi pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể, HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;

b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

f) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ mười phần trăm (10%) đến dưới năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

g) Chấp thuận các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;

h) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.5 Điều 38 Điều lệ Công ty;

i) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

j) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGĐ, Phó TGĐ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính của Công ty; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó;

k) Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ của doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

l) Giám sát, chỉ đạo TGĐ và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

m) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

n) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ;

o) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;

p) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

q) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

r) Quyết định ban hành quy chế hoạt động HĐQT, quy chế nội bộ về quản trị của Công ty sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, quy chế về công bố thông tin của Công ty và các quy chế khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;

s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ và nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024-2029 của Công ty bao gồm: 05 thành viên, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT
4	Bà Lê Thúy Anh	Thành viên HĐQT
5	Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập

Nguồn: Vinpearl

4.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra để thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

a) Đề xuất, kiến nghị ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

b) Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;

c) Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGĐ, người quản lý khác;

d) Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGĐ và cổ đông;

e) Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công Ty của thành viên HĐQT, TGĐ và người điều hành khác của Công ty, BKS phải thông báo bằng văn bản cho HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;

f) Xây dựng quy chế hoạt động của BKS và trình ĐHĐCĐ thông qua;

g) Báo cáo hoạt động của BKS trình ĐHĐCĐ thường niên và phải đảm bảo có các nội dung sau:

(i) Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS và từng thành viên BKS theo quy định tại Điều 172 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

(ii) Tổng kết các cuộc họp của BKS và các kết luận, kiến nghị của BKS (nếu có).

(iii) Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

(iv) Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGĐ, người điều hành khác của Công Ty và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT, TGĐ, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

(v) Kết quả giám sát đối với HĐQT, TGĐ và người điều hành khác của Công ty.

(vi) Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGĐ và các cổ đông.

h) Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc;

i) Có quyền yêu cầu HĐQT, thành viên HĐQT, TGĐ và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty;

j) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029 của Công ty bao gồm 03 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số lượng không hạn chế.

Danh sách thành viên BKS gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng BKS
2	Tạ Khánh Duy	Kiểm soát viên
3	Nguyễn Ngọc Linh	Kiểm soát viên

Nguồn: Vinpearl

4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;

b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;

c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

e) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm người đứng đầu Chi nhánh/Văn phòng đại diện/Địa điểm kinh doanh của Công ty; Giám đốc/Trưởng các Phòng/Ban/Đơn vị liên quan và các chức danh quản lý khác trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT/ĐHĐCĐ;

f) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGĐ;

g) Quyết định tuyển dụng lao động;

h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

j) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, nhận cầm cố, thế chấp, nhận thế chấp, bảo lãnh, nhận bảo lãnh và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới ba mươi lăm phần

trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

k) Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;

l) Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều Lệ, nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của TGĐ và pháp luật.

- Các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc có các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty trong các công việc, hoạt động của Công ty liên quan đến lĩnh vực an ninh an toàn, phòng chống cháy nổ; xây dựng và các lĩnh vực khác của Công ty theo phân công của HĐQT.

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng Giám đốc, 01 Giám đốc và 01 Giám đốc Tài chính. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực khách sạn, vui chơi giải trí, tài chính và kinh doanh bất động sản.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc và người quản lý doanh nghiệp gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc
2	Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
4	Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính

Nguồn: Vinpearl

4.5. Chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban

4.5.1. Khối Kinh Doanh & Marketing

a) Phòng Quản lý Doanh thu & Đặt phòng:

- Phân tích tình hình kinh doanh thường xuyên, định kỳ
- Xây dựng chính sách, chiến lược giá, quản lý quỹ phòng cho từng phân đoạn thị trường, nguồn khách với mục tiêu tối ưu doanh thu cho từng khách sạn
- Quản lý, kiểm soát giá và chính sách giá
- Kiểm soát hoạt động đặt phòng nhằm đảm bảo hoạt động quản lý quỹ phòng

b) Phòng Kinh Doanh:

- Xây dựng và triển khai các chiến lược, chính sách bán hàng và kế hoạch kinh doanh
- Xây dựng và duy trì, chăm sóc mối quan hệ đối tác, khách hàng; mở rộng cơ sở dữ liệu, tìm kiếm và phát triển nguồn khách hàng tiềm năng, khách hàng mới để tối đa doanh thu
- Phát triển và mở rộng thị trường
- Nghiên cứu phát triển các dự án, sản phẩm mới

c) Phòng Marketing

- Quy hoạch và triển khai công tác nghiên cứu thị trường
- Xây dựng chiến lược marketing và phát triển thương hiệu cho các sản phẩm, dịch vụ của Công ty
- Tổ chức triển khai các hoạt động marketing, truyền thông, quảng bá sản phẩm, dịch vụ; xây dựng tài liệu bán hàng phục vụ cho hoạt động kinh doanh

4.5.2. Khối Hỗ trợ

a) Phòng Nhân sự

- Tuyển dụng: Hoạch định nguồn nhân sự, lập kế hoạch và triển khai tuyển dụng cho toàn Công ty
- Nhân sự:
  - ✓ Xây dựng cơ cấu tổ chức, định mức lao động, định biên và ngân sách nhân sự của Công ty
  - ✓ Xây dựng hệ thống chính sách phúc lợi, các quy trình, quy định của nhân sự và tuyển dụng
  - ✓ Triển khai công tác nhân sự liên quan đến người lao động của Công ty

b) Phòng Đào tạo

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên
- Xây dựng và triển khai các chương trình phát triển tài năng cán bộ lãnh đạo, cán bộ nguồn kế cận
- Xây dựng và triển khai các chương trình, hoạt động, phong trào phát triển văn hóa của Công ty

c) Phòng Hành chính

- Phát hành và lưu trữ, kiểm soát các thông tin phát hành trên các hệ thống chính thức
- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, dịch vụ hành chính hậu cần
- Thực hiện biên dịch các tài liệu, văn bản phục vụ công việc chung

4.5.3. Khối Pháp chế

- Phụ trách các vấn đề pháp lý dự án và triển khai các vấn đề pháp lý liên quan đến đầu tư của Công ty
- Xây dựng và thẩm định các giao dịch, hợp đồng bán dịch vụ, hợp đồng của Công ty
- Kiểm soát tuân thủ pháp luật và tư vấn pháp lý vận hành
- Quản trị các vấn đề pháp lý của nhóm công ty thuộc Công ty
- Tư vấn xử lý tranh chấp phát sinh liên quan đến hoạt động của Công Ty

4.5.4. Khối Tài chính kế toán

a) Phòng Kế toán

- Kế toán bất động sản:
  - ✓ Quản lý công nợ phải thu bất động sản

- ✓ Kế toán chi phí bán hàng và thanh toán bất động sản
- ✓ Kế toán quản trị bất động sản

- Kế toán chi phí, tài sản và công nợ phải trả
- Kế toán công nợ phải trả cấp toàn Công ty
- Kế toán tổng hợp:
  - ✓ Lập báo cáo tài chính và kiểm soát số liệu trên hệ thống
  - ✓ Kiểm soát số liệu thuế của toàn Công ty
  - ✓ Tham gia các giao dịch tài chính
- Kế toán công nợ phải thu (AR)
  - ✓ Kiểm soát doanh thu, xuất hóa đơn và theo dõi công nợ
  - ✓ Kiểm soát công nợ cấp Công ty

b) Phòng Tài chính quản trị

- Kế hoạch kinh doanh, ngân sách
  - ✓ Xây dựng và kiểm soát ngân sách
  - ✓ Kiểm soát thực hiện mục tiêu, KPIs cấp Công ty và cơ sở
- Kế hoạch tài chính, dòng tiền:
  - ✓ Triển khai lập kế hoạch tài chính, dòng tiền, dự báo kết quả kinh doanh toàn Công ty
  - ✓ Quản lý dòng tiền toàn Công ty
- Quản trị hiệu suất và phân tích hiệu quả hoạt động
  - ✓ Tổ chức đánh giá hiệu quả hoạt động của toàn Công ty; báo cáo quản trị toàn Công ty

c) Phòng Đầu tư

- Xây dựng mô hình tài chính
- Huy động vốn trong nước và quốc tế
- Quản lý quan hệ với nhà đầu tư, cổ đông (IR)

d) Phòng Công nghệ thông tin:

- Phát triển các phần mềm ứng dụng trong hoạt động vận hành và quản lý
- Tổ chức quản trị và vận hành các hệ thống hạ tầng, ứng dụng tại cơ sở vận hành và trụ sở chính (HO)

e) Phòng Mua sắm

- Tổ chức thực hiện công tác mua sắm thực phẩm, hàng hóa, dịch vụ phục vụ vận hành và quản lý
- Kiểm soát hợp đồng, hồ sơ nhà cung cấp
- Nghiên cứu, cập nhật xu hướng thị trường, phân tích và đưa ra cảnh báo/ đề xuất về các công nghệ, nguồn hàng mới

4.5.5. Khối Vận hành

- Tổ chức triển khai các hoạt động vận hành tại cơ sở, đảm bảo cung cấp cho khách hàng trải nghiệm các sản phẩm dịch vụ đạt chuẩn
- Tổ chức và triển khai các hoạt động đảm bảo an ninh, an toàn và phòng chống cháy nổ tại các địa điểm văn phòng, cơ sở

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.

5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Trong vòng 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, Công ty có 01 công ty mẹ với thông tin sau:

Tên công ty	**TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP**
Ngày thành lập	Ngày 03 tháng 05 năm 2002
Địa chỉ trụ sở chính	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Số GCN ĐKDN	0101245486
Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Vốn điều lệ	38.785.833.060.000 VNĐ (Bằng chữ: ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi lăm tỷ tám trăm ba mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn)
Tỷ lệ sở hữu tại Tổ chức phát hành, trong đó bao gồm:	85,55%
- Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	85,51%
- Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	0,04% (sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom và Công ty TNHH Dịch vụ vận tải sinh thái VinBus)
Tỷ lệ biểu quyết tại Tổ chức phát hành:	85,55%
Tỷ lệ lợi ích	85,55%

Nguồn: Vinpearl

Ngoài công ty mẹ được nêu trên đây, trong vòng 02 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vinpearl.

5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.2.1. Danh sách Công ty con trực tiếp

Bảng 2. Danh mục Công ty con trực tiếp của Vinpearl

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	20/11/2018	0108519841	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	502,7	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	21/04/2022	4201954042	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	2.918,7	0	0	99,99	0	0	99,99
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	12/05/2022	2803022903	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	687,0	99,8	0	99,99	99,8	0	99,99
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	22/02/2022	0317164455	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	1.605,4	99,88	0	99,99	99,88	0	99,99
5	Công ty Cổ phần	18/05/2022	3101116101	Dịch vụ lưu	382,7	99,99	99,99	0	99,99	99,99	0

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
	Vinpearl Quảng Bình (*)			trú ngắn ngày							
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (*)	16/05/2022	3301711877	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
7	Công ty CP Vinpearl Lạng Sơn (*)	13/05/2022	4900887455	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (*)	24/05/2022	1801724285	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (*)	20/05/2022	3901327373	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	99,8	0
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (*)	23/05/2022	0700862329	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	2,0	99,8	99,8	0	99,8	100	0

Nguồn: Vinpearl

(*): Công ty hiện đã giải thể

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại Vinpearl là 0%.

5.2.2. Danh sách những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Xem mục 5.2.1.

5.2.3. Công ty liên kết của Tổ chức phát hành

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức Công ty TNHH (thời điểm thành lập) đến hiện nay:

Công ty được thành lập ngày 25/07/2001 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 60.000.000.000 đồng. Chi tiết các đợt tăng/giảm vốn điều lệ của Công ty như sau:

Bảng 3. Thông tin về các lần tăng, giảm vốn của Vinpearl

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
TNHH	25-07-2001			60 000 000 000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức Công ty TNHH	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/07/2001
Trở thành CTCP	25-07-2001 tới 26-07-2006	60.000.000.000	Tăng 230.000.000.000	290.000.000.000	Tăng vốn điều lệ theo hình thức thành viên góp thêm. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền. Chuyển đổi loại hình thành Công ty Cổ phần	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 26/07/2006

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
1	14-09-2006	290.000.000.000	Tăng 100.000.000.000	390.000.000.000	Chào bán thêm 1.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 14/09/2006
2	04-05-2007	390.000.000.000	Tăng 360.000.000.000	750.000.000.000	Chào bán thêm 36.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 04/05/2007
3	25-09-2007	750.000.000.000	Tăng 250.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán thêm 25.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2007
4	14-06-2010	1.000.000.000.000	Tăng 129.997.590.000	1.129.997.590.000	Phát hành thêm 12.999.759 cổ phiếu để chia cổ tức	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 14/06/2010

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
5	16-08-2010	1.129.997.590.000	Tăng 669.059.620.000	1.799.057.210.000	Chào bán 66.905.962 cổ phần cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 16/08/2010
6	17-03-2011	1.799.057.210.000	Tăng 255.927.680.000	2.054.984.890.000	Phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần của cổ đông Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và dịch vụ Vincharm	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 17/03/2011
7	31-12-2013	2.054.984.890.000	Giảm 953.984.000.000	1.101.000.890.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai Công ty là Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Công ty TNHH Vinpearlland với vốn chủ sở hữu lần lượt là 476.194.000.000 VND và 477.790.000.000 VND	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 31/12/2013
8	10-04-2014	1.101.000.890.000	Tăng 476.194.000.000	1.577.194.890.000	Chào bán thêm 47.619.400 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu;	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ hoán đổi nghĩa vụ thanh toán tiền mua cổ phần với giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 32 ngày 10/04/2014
9	13-08-2014	1.577.194.890.000	Tăng 2.442.805.110.000	4.020.000.000.000	Chào bán thêm 244.280.511 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ: (i) góp vốn bằng 35.398.107 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup; (ii) góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 34 ngày 13/08/2014
10	07-08-2015	4.020.000.000.000	Tăng 440.000.000.000	4.460.000.000.000	Chào bán thêm 44.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 37 ngày 07/08/2015

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
11	07-11-2016	4.460.000.000.000	Giảm 2.442.469.380.000	2.017.530.620.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập Công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl với vốn chủ sở hữu là 2.442.469.380.000 VND tương ứng với giá trị tài sản được chuyển giao là 90.039.008 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 38 ngày 07/11/2016
12	03-01-2017	2.017.530.620.000	Tăng 22.000.000.000	2.039.530.620.000	Phát hành thêm 2.200.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 39 ngày 03/01/2017
13	11-09-2017	2.039.530.620.000	Tăng 2.498.521.310.000	4.538.051.930.000	Phát hành thêm 142.011.719 cổ phần phổ thông và 107.840.412 cổ phần ưu đãi để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 42 ngày 11/09/2017

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearlland, tỷ lệ hoán đổi 1:1	
14	10-11-2017	4.538.051.930.000	Tăng 2.442.469.380.000	6.980.521.310.000	Phát hành thêm 244.246.938 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, tỷ lệ hoàn đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 43 ngày 10/11/2017
15	08-03-2018	6.980.521.310.000	Giảm 300.000.000.000	6.680.521.310.000	Tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập hai Công ty gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 44 ngày 08/03/2018
16	05-06-2018	6.680.521.310.000	Tăng 5.000.000.000	6.685.521.310.000	Phát hành thêm 500.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 46 ngày 05/06/2018

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
17	14-09-2018	6.685.521.310.000	Tăng 814.478.690.000	7.500.000.000.000	Chào bán thêm 81.447.869 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 47 ngày 14/09/2018
18	14-01-2019	7.500.000.000.000	Tăng 90.000.000.000	7.590.000.000.000	Phát hành thêm 9.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 48 ngày 14/01/2019
19	02-08-2019	7.590.000.000.000	Giảm 1.078.404.120.000	6.511.595.880.000	Mua lại 107.840.412 cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với giá mua lại là 3.093.749.375.711 VND	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 49 ngày 02/08/2019
20	03-03-2020	6.511.595.880.000	Giảm 622.367.660.000	5.889.228.220.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Invest với vốn chủ sở hữu là 622.367.660.000 VND tương ứng với giá trị tài sản	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 50 ngày 03/03/2020

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư vào các Công ty con, khoản nợ phải thu và khoản vay ngắn hạn	
21	21-10-2020	5.889.228.220.000	Tăng 7.500.000.000.000	13.389.228.220.000	Chào bán thêm 750.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền và chuyển khoản vay thành vốn góp	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 51 ngày 21/10/2020
22	20-04-2021	13.389.228.220.000	Tăng 1.000.000.000.000	14.389.228.220.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinwonders, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 53 ngày 20/04/2021
23	11-05-2021	14.389.228.220.000	Tăng 5.280.363.100.000	19.669.591.320.000	Chào bán thêm 528.036.310 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 54 ngày 11/05/2021

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
24	17-05-2021	19.669.591.320.000	Tăng 811.940.010.000	20.481.531.330.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 55 ngày 17/05/2021
25	07-07-2021	20.481.531.330.000	Tăng 279.790.330.000	20.761.321.660.000	Phát hành thêm 27.979.033 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư P&S, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 56 ngày 07/07/2021
26	19-07-2021	20.761.321.660.000	Tăng 2.600.000.000.000	23.361.321.660.000	Chào bán thêm 260.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 57 ngày 19/07/2021
27	27-01-2022	23.361.321.660.000	Tăng 3.164.000.000.000	26.525.321.660.000	Chào bán thêm 316.400.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu;	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.	ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 59 ngày 27/01/2022
28	10-05-2023	26.525.321.660.000	Tăng 100.000.000.000	26.625.321.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 64 ngày 10/05/2023
29	21-07-2023	26.625.321.660.000	Giảm 1.263.803.000.000	25.361.518.660.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với vốn chủ sở hữu là 1.263.803.000.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao liên quan đến Khách sạn, Trung tâm tổ chức hội nghị thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Cửa Hội tại phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
					Vinh), tỉnh Nghệ An và Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An	
30	31-07-2023	25.361.518.660.000	Tăng 100.000.000.000	25.461.518.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 66 ngày 31/07/2023
31	27-11-2023	25.461.518.660.000	Giảm 20.420.137.040.000 (*)	5.041.381.620.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt với vốn chủ sở hữu là 20.420.137.040.000 VND và Thặng dư vốn cổ phần là 4.374.734.762.426 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư tài chính, các khoản cho vay và các khoản đi vay	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 67 ngày 27/11/2023

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
32	22-12-2023	5.041.381.620.000	Tăng 10.000.000.000.000	15.041.381.620.000	Chào bán thêm 1.000.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 68 ngày 22/12/2023
33	29-02-2024	15.041.381.620.000	Tăng 2.190.740.420.000	17.232.122.040.000	Chào bán thêm 219.074.042 cổ phần phổ thông theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư đã xác định và Chào bán riêng lẻ theo chương trình lựa chọn cho Người lao động; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 69 ngày 29/02/2024

Nguồn: Vinpearl

(*) Thông tin về đợt tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt :

Ngày 23/11/2023, Đại hội đồng Cổ đông của Vinpearl 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 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 ("Ngọc Việt") theo tỷ lệ sở hữu trong CTCP Vinpearl mà không chấm dứt sự tồn tại của CTCP Vinpearl. Vốn điều lệ của Ngọc Việt là 20.420,137 tỷ VND. Vốn điều lệ của Vinpearl sau khi tách là 5.041 tỷ VND.

Tài sản và nợ phải trả được chuyển giao cho Ngọc Việt theo giá trị ghi sổ tại ngày tách công ty như sau:

Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	Giá trị ghi sổ tại ngày chia tách công ty (triệu đồng)
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)*

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Vinpearl

Theo đó, khoản mục vốn chủ sở hữu đồng thời được chuyển giao cho Ngọc Việt theo giá trị ghi sổ tại ngày tách như trên bao gồm khoản lỗ lũy kế được Vinpearl chuyển giao cho Ngọc Việt là 18.799.129 triệu đồng.

Các giao dịch dẫn đến thay đổi lỗ lũy kế của Vinpearl trong năm 2023 như sau:

Công ty Cổ phần Vinpearl	Lỗ lũy kế (triệu đồng)
Số dư tại ngày 01/01/2023	**(19.238.848)**
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập CTCP Đầu tư và Phát triển Làng Vân	(7)
Tách CTCP Vinpearl Cửa Hội	290.523
Tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	18.799.129

Công ty Cổ phần Vinpearl	Lỗ lũy kế (triệu đồng)
Lợi nhuận thuần trong năm	670.652
Số dư tại ngày 31/12/2023	**521.499**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Vinpearl

Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với các đợt tăng vốn trên:

Tại Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần Công ty cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/07/2011 đến ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần Công ty cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024 đã được kiểm toán, đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC có ý kiến chấp thuận toàn phần như sau:

- Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/07/2011 đến ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.
- Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện như sau:

Bảng 4. Thông tin các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Vinpearl

STT	Tên tổ chức	Giá trị góp vốn/thoái vốn (tỷ đồng)	Phương thức góp vốn/thoái vốn	Năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Thoái vốn: 6.008	Vinpearl chuyển nhượng khoản đầu tư tại CTCP Đầu tư Cam Ranh cho Công ty Cổ phần đầu tư và Kinh doanh Nam An và các cá nhân khác	2022
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado	Góp vốn: 5.730	Vinpearl nhận chuyển nhượng cổ phần của CTCP Kinh doanh Thương mại Sado từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2023
3	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thương mại SDI	Góp vốn: 9.581	Vinpearl góp vốn bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh thương mại Sado	2023
4	Công ty Cổ phần Vinhomes	Thoái vốn: 5.883	Vinpearl chuyển nhượng cổ phiếu CTCP Vinhomes cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2023
4	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thương mại SDI	Thoái vốn: 9.581	Tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt ra khỏi Vinpearl, theo đó CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt sở hữu toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thương mại SDI	2023
5	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Góp vốn: 10.319	Vinpearl nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Vinwonders Nha Trang từ Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Dream City Hưng Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Dream City Villas Hưng Yên	2024

			và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Minh Tân	

Nguồn: Vinpearl

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/11/2024, tới thời điểm hiện tại không có sự thay đổi, được trình bày như dưới đây:

Bảng 5. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/11/2024

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	**Cổ đông trong nước**	117	1.723.212.204	100
1	Tổ chức	3	1.474.138.162	85,55
2	Cá nhân	114	249.074.042	14,45
II	**Cổ đông nước ngoài**	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	**Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ**	0	0	0
TỔNG CỘNG		**117**	**1.723.212.204**	**100**

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 19/11/2024 của Vinpearl

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

Bảng 6: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Vinpearl

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Đặc điểm Trái phiếu
1	VPLD2429001	5 năm kể từ ngày phát hành, đáo hạn 20/08/2029	20/08/2024	9,5%/năm	150.000.000 USD	150.000.000 USD	6 tháng	Là loại trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP niêm yết trên HSX (mã chứng khoán: VIC) thuộc quyền sở hữu của Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027.

Nguồn: Vinpearl

Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bảng 7: Tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán trái phiếu

Mã trái phiếu	Sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế thực hiện		Số vốn chưa sử dụng đến 30/09/2024 (triệu USD)
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu USD)	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu USD)	
VPLD2429001	Đã sử dụng	Một lần	150	Một lần	150	0

Trái phiếu được phát hành vào ngày 20/08/2024 và chưa đến thời hạn thực hiện báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu.

Nguồn: Vinpearl

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: Theo Công văn số 8468/UBCK-PTTT ngày 12/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định của pháp luật tại Vinpearl là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Vinpearl theo quyết định của ĐHĐCĐ và quy định tại Điều lệ công ty: không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Vinpearl tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (19/11/2024): 0%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Mô tả sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty Cổ phần Vinpearl hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, nhà hàng và ẩm thực, đóng góp hơn 90% cơ cấu doanh thu thuần trong các năm 2022 và 2023. Được định vị là tổ hợp trải nghiệm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí chất lượng cao, chuyên nghiệp với quy mô lớn tại Việt Nam, Vinpearl hiện diện tại các thành phố lớn và các điểm đến du lịch, hình thành nên những siêu quần thể bao gồm khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí và sân golf tại các vị trí chiến lược trên khắp cả nước. Các dự án của Vinpearl được triển khai dựa trên các đánh giá nghiên cứu khả thi bài bản, nhằm mang đến những sản phẩm phù hợp với nhu cầu ngày càng đa dạng và khắt khe của khách hàng. Là thành viên của Vingroup, Vinpearl được thừa hưởng những lợi thế vượt trội sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án quy mô lớn, đội ngũ nhân sự năng động với trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup.

Các sản phẩm của nhóm dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan được tập trung phát triển dựa trên các nhóm sản phẩm chính sau đây:

- Khách sạn và khu nghỉ dưỡng thương hiệu Vinpearl
- Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí thương hiệu VinWonders
- Sân golf thương hiệu Vinpearl Golf
- Hoạt động kinh doanh khác: kinh doanh trung tâm hội nghị và sự kiện, kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản

- **Khách sạn và khu nghỉ dưỡng thương hiệu Vinpearl**

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 21 năm phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam. Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 30 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số trên 15.900 nghìn phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng và các thành phố lớn của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, tính đến hết năm 2023, Tập đoàn Meliá Hotels International và Tập đoàn Marriott International đã tham gia quản lý 22 khách sạn và khu nghỉ dưỡng. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc bên bờ sông Sài Gòn, nằm trong khu phức hợp Vinhomes Central Park đẳng cấp và sôi động, Landmark 81 là tòa tháp giữ kỷ lục cao nhất Việt Nam, xếp thứ 14 trong số những tòa tháp cao nhất thế giới.

Là dấu ấn kiến trúc nổi bật trên nền trời thành phố, Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection, là khách sạn 5 sao có vị trí đắc địa tại TP. Hồ Chí Minh, nâng phân khúc nghỉ dưỡng sang trọng tại thành phố lên một tầm cao mới.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu (gián tiếp qua công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81)
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn
- Vị trí: 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô: 223 phòng
- Năm đưa vào hoạt động: 2019

Dự án 2: Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Trên con đường di sản miền Trung, Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An là "tâm điểm hạnh phúc" giữa quần thể nghỉ dưỡng, giải trí, golf và trải nghiệm văn hóa Vinpearl Nam Hội An. Tòa khách sạn trong dáng hình của đôi cánh buồm khổng lồ hướng về phía bờ biển Bình Minh nguyên sơ dài 1,3km, tạo thành một công trình tuyệt tác giao hòa giữa phong cách kiến trúc đương đại và vẻ đẹp tuyệt mỹ của thiên nhiên.

Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An là điểm đến hoàn hảo cho kỳ nghỉ khám phá miền di sản của các gia đình với các trải nghiệm văn hóa và sản phẩm giáo trí dành riêng cho trẻ em, đồng

thời lý tưởng để phục vụ hội họp hay du lịch khen thưởng nhờ dịch vụ xuất sắc và hệ thống phòng họp đẳng cấp đáp ứng sự kiện lên đến 600 khách. Ngoài ra, với không gian xanh ngát và thơ mộng bên bờ biển Bình Minh, Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An còn được các cặp cô dâu chú rể triệu phú chọn lựa để ghi dấu những khoảnh khắc thiêng liêng nhất với các siêu tiệc cưới trong mơ bên bờ biển.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu dự án
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn, biệt thự du lịch
- Vị trí: Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam
- Quy mô: 429 phòng khách sạn và 132 căn biệt thự
- Năm đưa vào hoạt động: 2018

Dự án 3: Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Với kiến trúc cánh cung duyên dáng và hiện đại, thoải xuống bờ biển dài tuyệt đẹp nơi cát mịn trắng tinh và nước biển trong xanh, Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay là nơi có thể nhìn từ giường ngủ ra toàn cảnh Vịnh Nha Trang với tầm nhìn mỹ lệ và sống động nhất. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay được xướng tên vinh danh Khu nghỉ dưỡng biển hàng đầu Việt Nam bởi giải thưởng danh giá World Travel Award vào năm 2018. 7 chòi spa trên mặt hồ thơ mộng cùng các liệu trình thư giãn, chăm sóc cơ thể có nguồn gốc từ Bali là một trong những

nét hấp dẫn riêng biệt của khu nghỉ dưỡng sang trọng này. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay còn được coi là "Resort của gia đình" với các villa rộng lớn có từ 2-4 phòng ngủ, đáp ứng được nhu cầu vừa riêng tư, vừa gắn kết cho các thành viên trong gia đình. Đặc biệt, với khu Kids Club rộng rãi và nhiều trò chơi hấp dẫn cùng với công viên giải trí VinWonders chỉ cách 300m, khu nghỉ dưỡng là lựa chọn lý tưởng cho một kỳ nghỉ đầy niềm vui của các gia đình có trẻ nhỏ.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ đầu tư dự án
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn, biệt thự du lịch
- Vị trí: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Quy mô: 483 phòng khách sạn và 168 căn biệt thự
- Năm đưa vào hoạt động: 2015

Dự án 4: Khách sạn Sheraton Vinh



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay trung tâm thành phố Vinh, tiếp cận dễ dàng từ sân bay Vinh và đi đến các tổ hợp nghỉ dưỡng, giải trí và khu công nghiệp lớn, khách sạn Sheraton Vinh được quản lý vận hành bởi tập đoàn đa quốc gia Marriott International. Khi đi vào vận hành, khách sạn dự kiến sẽ bao gồm các tiện ích ẩm thực cao cấp, nhà hàng, quầy bar, rooftop view toàn cảnh thành phố.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Hợp tác kinh doanh và có quyền mua lại
- Loại hình sản phẩm: Khách sạn
- Vị trí: Đường Quang Trung, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
- Quy mô: 335 phòng khách sạn
- Năm đưa vào hoạt động: dự kiến 2025

- **Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí thương hiệu VinWonders**

Các quần thể VinWonders tập trung tại các thành phố lớn và địa danh du lịch nổi tiếng như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang, Phú Quốc, Hạ Long. Không chỉ được coi là mũi nhọn, thu hút khách cho Vinpearl, mỗi VinWonders sẽ được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những "điểm đến mới" có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam.

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Công viên hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc phía Tây Bắc của đảo ngọc Phú Quốc, Vinpearl Safari Phú Quốc là một điểm đến dành cho những du khách muốn hòa mình vào thiên nhiên, ngắm nhìn và tìm hiểu cuộc sống hoang dã của những loài động vật quý hiếm. Công trình được xây dựng và quy hoạch bài bản với hai phân khu: khu vườn thú mở và công viên động vật hoang dã. Đây là nơi sinh sống của hơn 4.500 cá thể của 200 loài động vật, trong đó có rất nhiều loại động vật quý hiếm trên thế giới

như: hổ Bengal, sư tử Châu Phi, hươu cao cổ, ngựa vằn, tê giác trắng... Vinpearl Safari Phú Quốc không chỉ là một địa điểm du lịch độc đáo mà còn là trung tâm bảo tồn động vật bán hoang dã lớn nhất Việt Nam.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
- Loại hình sản phẩm: Công viên hoang dã và bán hoang dã
- Vị trí: Bãi Dài, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
- Quy mô diện tích đất: 499 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2015

Dự án 2: Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nha Trang



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Được đưa vào hoạt động từ năm 2007, VinWonders Nha Trang, công viên giải trí của những kỷ lục, hiện là điểm đến không thể bỏ qua ở Nha Trang, Khánh Hòa. Từ đất liền, hệ thống cáp treo dài hơn 2.800m sẽ đưa du khách tới với thiên đường giải trí quốc tế tại một trong 29 vịnh biển đẹp nhất hành, tọa lạc trên hòn đảo thơ mộng Hòn Tre. Được xây dựng dưới mô hình "tất cả trong một", VinWonders Nha Trang có 6 phân khu trò chơi đáp ứng nhu cầu đa dạng của mọi đối tượng khách, là lựa chọn hàng đầu của những du khách sành điệu, đón đầu xu hướng và đam mê các trải nghiệm đẳng cấp thế giới.

Qua 3 lần nâng cấp mở rộng, VinWonders Nha Trang hứa hẹn đem đến những ký ức khó quên cho hàng triệu lượt khách mọi lứa tuổi, mọi quốc tịch, thông qua những sản phẩm nổi bật bao gồm:

- Thử thách những trái tim dũng cảm nhất khi chinh phục 6 trò chơi cảm giác mạnh đẳng cấp thế giới tại phân khu cảm giác mạnh: Cuộc phiêu lưu hầm mỏ, Đu quay dây văng, Đua xe trên không ... Đặc biệt, du khách có thể trải nghiệm trò chơi đường trượt dài 1.865m, hệ thống xe trượt quanh núi dài nhất Đông Nam Á, Zipline dài nhất, dốc nhất và có cú nhảy tiếp nhất cao nhất tại Việt Nam
- Mục sở thị Xứ sở vạn hoa rực rỡ với các bộ sưu tập "kỳ hoa dị thảo" khổng lồ đến từ 5 châu được tái hiện trong những "tiểu vũ trụ" thực vật tràn đầy nhựa sống: Vườn cây không khí (Sky garden) với các loài cây quý hiếm tới từ từng rậm nhiệt đới Nam Mỹ, Đồi vạn hoa rực rỡ trưng bày các loài hoa hồng, hoa tulip tới từ khắp nơi trên thế giới, không gian văn hóa Nhật bản với cầu đá, cổng Tori tại vườn Nhật, xứ sở xương rồng với hơn 8.000 loài, nắm giữ 3 kỷ lục của Việt Nam.
- Cảm nhận được sự hồi hộp, phấn khích, xen lẫn choáng ngợp khi thu trọn toàn bộ cảnh quan kỳ vĩ của vịnh biển quyến rũ với Bánh xe bầu trời, sở hữu chiều cao kỷ lục lên tới 120m và là công trình vòng quay lớn nhất tại Việt Nam, top 10 vòng quay cao nhất của thế giới.
- Ghé thăm Thế giới diệu kỳ (Fairy land), lạc bước vào không gian cổ tích lung linh với những trò chơi dành riêng cho trẻ nhỏ: Lâu đài vũ trụ, Vương quốc kẹo ngọt..., trải nghiệm "Tata Show", show diễn thực cảnh đa phương tiện đẳng cấp thế giới đầu tiên tại Việt Nam, dài 40 phút, sử dụng đỉnh cao công nghệ âm thanh, ánh sáng, vũ đạo chân thực
- Trải nghiệm Công viên nước trên đảo sở hữu số lượng trò chơi nhiều nhất Châu Á, thử thách bản thân tại đường trượt ở độ cao 17,3m tại 2 trò chơi nước hấp dẫn là Đĩa bay vũ trụ và Cơn cuồng nộ của Hải Vương
- Khám phá hệ sinh thái biển lung linh, kỳ bí, nơi 30.000 loài sinh vật biển cư ngụ và chiêm ngưỡng show diễn Nàng tiên cá đầy bí ẩn.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu (gián tiếp qua công ty con – Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang)
- Loại hình sản phẩm: Công viên vui chơi giải trí, là một công trình đã được đưa vào hoạt động và được tiếp tục đầu tư mở rộng
- Vị trí: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Quy mô công trình: 50 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2007

Dự án 3: VinWonders Vũ Yên



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Nằm trong tổ hợp đại đô thị Vũ Yên, khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng lớn nhất miền Bắc, dự án có nhiều điều kiện tự nhiên thuận lợi để triển khai hạng mục vui chơi giải trí kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái, với phía Tây và phía Nam giáp sông Cấm, phía Bắc giáp sông Ruột Lợn, phía Đông giáp sông Bạch Đằng.

VinWonders Vũ Yên được xây dựng để trở thành tổ hợp giải trí sinh thái đầu tiên tại Việt Nam, bao gồm công viên chủ đề khám phá rừng Amazon, vườn thú mở chủ đề khám phá Phi Châu, kết hợp khu cắm trại sinh thái độc đáo với góc nhìn trọn không gian rừng.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Công ty quản lý
- Loại hình sản phẩm: Công viên chủ đề, vườn thú mở
- Vị trí: Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô: 39 ha (bao gồm diện tích học viện ngựa)
- Năm đưa vào hoạt động: dự kiến 2025

- **Sân golf thương hiệu Vinpearl Golf**

Vinpearl vận hành hệ thống sân golf đẳng cấp tiêu chuẩn quốc tế, từ 18 đến 36 hố, tại đảo Vũ Yên – Hải Phòng, Nam Hội An – Quảng Nam, đảo Hòn Tre – Nha Trang và đảo Phú Quốc.

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Vinpearl Golf Nam Hội An



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Cách sân bay quốc tế Đà Nẵng 45 phút di chuyển, Vinpearl Golf Nam Hội An nằm trong trong quần thể du lịch hấp dẫn thuộc miền Trung, kề cận bãi biển Bình Minh nguyên sơ tuyệt mỹ. Sân golf đẳng cấp quốc tế này được thiết kế bởi IMG Worldwide với địa hình tự nhiên đặc trưng, làm nên một điểm nhấn rất riêng cho miền di sản. Năm 2019, sân Golf Nam Hội An đã đạt được giải thưởng sân golf nghỉ dưỡng tốt nhất khu vực châu Á Thái Bình Dương tại Asian Golf Awards.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Chủ sở hữu dự án
- Loại hình sản phẩm: Sân golf
- Vị trí: Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
- Quy mô: 73 ha (18 hố)
- Năm đưa vào hoạt động: 2018

Dự án 2: Vinpearl Golf Hải Phòng



❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc tại ví trí thuận tiện, gần trung tâm thành phố, Vinpearl Golf Hải Phòng là điểm đến yêu thích của golfer cho những trải nghiệm golf đẳng cấp. Được thiết kế bởi IMG Worldwide, Vinpearl Golf Hải Phòng sở hữu 36 hố golf với 2 sân golf riêng biệt: 18 hố sân hồ và 18 hố sân đầm lầy, thay đổi trải nghiệm của người chơi với những góc nhìn độc đáo ra hướng cảng Đình Vũ hay về hướng thành phố cảng sôi động.

❖ **Thông tin cụ thể**

- Vai trò của Vinpearl: Hợp tác đầu tư, trực tiếp vận hành
- Loại hình sản phẩm: Sân golf
- Vị trí: Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô: 264 ha (36 hố)
- Năm đưa vào hoạt động: 2017

- **Hoạt động kinh doanh khác: kinh doanh trung tâm hội nghị và sự kiện, kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản**

Ngoài việc vận hành các trung tâm hội nghị và sự kiện tại các cơ sở khách sạn và khu nghỉ dưỡng, Vinpearl còn quản lý vận hành Almaz, trung tâm ẩm thực và hội nghị đẳng cấp thế giới, nổi bật với hệ thống nhà hàng sang trọng mang phong cách Á – Âu – Việt cùng hệ thống phòng hội nghị đạt tiêu chuẩn quốc tế, khu giải trí và khu mua sắm đẳng cấp, mang đến trải nghiệm toàn diện cho khách hàng.

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh cốt lõi, Vinpearl còn triển khai thêm hoạt động kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản, tập trung vào các khu shophouse tọa lạc tại những địa điểm du lịch nổi tiếng như Nha Trang và Phú Quốc. Đây là mảng kinh doanh hỗ trợ, tận dụng lợi thế từ lượng khách du lịch thường xuyên đến các cơ sở nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của Vinpearl, nhằm tối ưu hóa giá trị từ hệ sinh thái hiện có.

10.1.2. Quy trình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

Vinpearl tối ưu hóa hoạt động kinh doanh bằng cách tập trung các chức năng mua sắm, bán hàng và tiếp thị tại trụ sở chính, đồng thời tiêu chuẩn hóa định biên và quy trình vận hành tại các đơn vị cơ sở. Chiến lược này không chỉ đảm bảo tính nhất quán trong mọi hoạt động mà còn tăng cường lợi thế cạnh tranh trong các khâu mua sắm và bán hàng, tạo nền tảng vững chắc cho việc mở rộng quy mô và phát triển bền vững của Công ty.

- **Quy trình mua sắm**

Phòng Mua sắm đóng vai trò trung tâm trong việc triển khai hoạt động mua sắm cho tất cả các đơn vị của Công ty. Phòng chịu trách nhiệm quản lý đa dạng các hạng mục, từ vật tư tiêu hao, tài sản cố định, công cụ dụng cụ, thực phẩm, đồ uống, đến các dịch vụ marketing, sửa chữa, cải tạo và đầu tư tài sản mới. Với quy mô hoạt động lớn và khối lượng giao dịch cao, mô hình tổ chức này giúp Công ty có lợi thế trong đàm phán với các đối tác và nhà cung cấp, tối ưu hóa chi phí và đảm bảo điều kiện mua sắm ưu đãi. Các quy trình mua sắm được thiết lập một cách minh bạch, bài bản và hỗ trợ bởi hệ thống phần mềm quản lý chuyên nghiệp, đảm bảo yêu cầu về tiến độ và chất lượng. Nhờ đó, các cơ sở luôn vận hành ổn định, trơn tru, không gặp gián đoạn trong bất kỳ khâu nào.

- **Quy trình kinh doanh và tiếp thị**

Khối kinh doanh và tiếp thị (**"S&M"**) của Công ty được đặt tại trụ sở chính. Bên cạnh việc phân tích tình hình kinh doanh, quản lý và kiểm soát quỹ phòng để tối ưu doanh thu, S&M còn đảm nhiệm việc xây dựng và triển khai chiến lược, chính sách bán hàng, các gói sản phẩm, phát triển quảng bá thương hiệu, cũng như tìm kiếm, duy trì và mở rộng quan hệ đối tác kinh doanh, thị trường cho từng chuỗi sản phẩm. Ở các khu vực trọng điểm, Công ty thiết lập thêm các bộ phận S&M tại địa phương và tại cơ sở nhằm phát triển và duy trì mối quan hệ chiến lược với các đại lý du lịch, chăm sóc các đoàn khách lớn. Cách tiếp cận này giúp Vinpearl không chỉ tập trung xây dựng tệp khách hàng cho từng dòng sản phẩm mà còn đẩy mạnh bán chéo giữa các chuỗi sản phẩm khác nhau, tạo ra các gói dịch vụ đặc thù và hấp dẫn phù hợp với từng thị trường mục tiêu, giúp tối ưu doanh thu cho Công ty.

Với các chính sách giá và gói sản phẩm được triển khai tại từng thời điểm, các cơ sở có thể tiếp nhận yêu cầu sử dụng dịch vụ của khách hàng thông qua nhiều kênh bán, điển hình như sau:

- Các đại lý du lịch, bao gồm đại lý du lịch trực tuyến
- Khối khách hàng doanh nghiệp, bao gồm các Tập đoàn, doanh nghiệp tại Việt Nam và trên thế giới
- Hệ thống đặt phòng trên website, ứng dụng riêng, tổng đài chăm sóc khách hàng, bộ phận S&M tại trụ sở chính của Công ty
- Đặt phòng trực tiếp tại các cơ sở

Các cơ sở sẽ phối hợp với S&M để xác nhận lại yêu cầu của khách hàng khi cần thiết, bao gồm việc trao đổi thêm trực tiếp với khách hàng để làm rõ thêm thông tin, điều chỉnh dịch vụ cung cấp và ký kết hợp đồng, nếu có. Chi phí cho dịch vụ sẽ được thanh toán trước một phần hoặc toàn phần tùy vào từng đơn hàng cụ thể.

Việc đón tiếp và phục vụ khách hàng sau đó sẽ được chuyển sang cho vận hành của các cơ sở.

- **Quy trình vận hành**

Với mục tiêu cung cấp trải nghiệm toàn diện và có chất lượng cao nhất cho khách hàng, khả năng vận hành trôi chảy của các cơ sở Vinpearl đóng vai trò quan trọng để Vinpearl có thể đạt được kế hoạch kinh doanh đề ra. Để đảm bảo điều này, Vinpearl tổ chức mỗi cơ sở với các bộ phận chuẩn hóa, cùng số lượng nhân sự phù hợp với đặc thù và quy mô của cơ sở đó.

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng:

- Bộ phận tiền sảnh: quản lý thông tin khách hàng và đảm bảo quy trình check-in/check-out suôn sẻ
- Bộ phận ẩm thực: cung cấp dịch vụ ẩm thực, phục vụ các bữa ăn và đồ uống cho khách tại nhà hàng, quầy bar, phòng ăn và các sự kiện
- Bộ phận buồng phòng: đảm bảo tất cả các phòng ở và khu vực chung của khách sạn luôn sạch sẽ, ngăn nắp và tiện nghi cho khách
- Bộ phận kỹ thuật: bảo trì, sửa chữa và đảm bảo hoạt động của các hệ thống kỹ thuật và trang thiết bị trong khách sạn
- Bộ phận cảnh quan: duy trì và chăm sóc cảnh quan, vườn cây, khuôn viên xung quanh khách sạn để tạo không gian xanh và đẹp mắt cho khách
- Bộ phận chăm sóc sức khỏe: cung cấp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, spa, gym, và các hoạt động thư giãn giúp khách hàng có trải nghiệm nghỉ dưỡng tốt nhất

VinWonders:

- Bộ phận tiền sảnh: hỗ trợ khách trong các thủ tục vào công viên, cung cấp thông tin và hướng dẫn khách tham quan
- Bộ phận ẩm thực: cung cấp dịch vụ ăn uống, phục vụ thực phẩm và đồ uống cho khách tại các nhà hàng, quầy ăn nhanh, và khu vực giải khát trong công viên
- Bộ phận dọn dẹp: duy trì vệ sinh, sạch sẽ tại các khu vực công cộng, khu vui chơi, nhà vệ sinh và các khu vực khác trong công viên
- Bộ phận kỹ thuật: đảm bảo các trò chơi, thiết bị và hệ thống kỹ thuật trong công viên hoạt động ổn định, an toàn
- Bộ phận vận hành trò chơi: vận hành và giám sát các trò chơi, đảm bảo an toàn và mang lại trải nghiệm thú vị cho khách
- Bộ phận cảnh quan: duy trì và chăm sóc cảnh quan, vườn cây, bồn hoa và không gian xanh trong công viên, tạo môi trường đẹp mắt, dễ chịu cho khách tham quan

Vinpearl Golf:

- Bộ phận Clubhouse: đón tiếp khách hàng, đảm bảo các dịch vụ và tiện ích tại clubhouse hoạt động hiệu quả, cung cấp cho khách hàng không gian thư giãn, ăn uống và các tiện ích sau khi chơi golf
- Bộ phận vận hành sân golf: đảm bảo các hoạt động trên sân golf diễn ra suôn sẻ và an toàn, từ việc điều phối lịch trình chơi đến việc hỗ trợ khách hàng khi ra sân
- Bộ phận bảo dưỡng sân golf: duy trì và chăm sóc cỏ, cây xanh, cảnh quan trên sân golf, đảm bảo mặt sân luôn đẹp và chất lượng cao để mang đến trải nghiệm tốt nhất cho người chơi
- Bộ phận kỹ thuật: đảm bảo các thiết bị, hệ thống và cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại sân golf hoạt động ổn định và an toàn

10.1.3. Trình độ công nghệ áp dụng

Vinpearl đã áp dụng nhiều công nghệ hiện đại nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và tối ưu hóa quy trình vận hành, với một số công nghệ tiêu biểu như sau:

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng:

- Hệ thống quản lý khách sạn đồng bộ và tự động
- Nhận dạng ký tự quang học (OCR) giúp tự động thông tin khách hàng
- Digital Key – khoá cửa phòng trên mobile
- Check-in và tự động tạo code mở cửa phòng

VinWonders:

- Hệ thống bán hàng và quản lý vận hành tổng thể
- Hệ thống ki-ốt, khoá tủ thông minh và 1 chạm
- Hệ thống bán vé 8Wonder và kiểm soát check-in bằng khuôn mặt

Vinpearl Golf:

- Hệ thống quản lý sân và thời gian chơi thông minh
- Hệ thống quản lý điểm thông minh cho người chơi
- Hệ thống quản lý học viện ngựa

Các hệ thống dùng chung cho mảng bán hàng và quản lý:

- Hệ thống tài chính kế toán trên nền tảng SAP ERP (System Application Programing - Enterprise Resource Planning)
- Hệ thống quản lý nhân sự trên nền tảng SAP HCM (System Application Programing - Human Capital Management) và chấm công tự động bằng khuôn mặt
- Hệ thống bán hàng và AI phân tích hành vi Salesforce
- Chatbot hỗ trợ khách hàng online

Các hệ thống dùng chung của mảng vận hành và hỗ trợ:

- Hệ thống kiểm soát nhận diện và kiểm soát bằng khuôn mặt tự động
- Robot kế toán tự động hoạch toán doanh thu, chi phí
- Báo cáo quản trị (MIS) tự động và theo thời gian thực

- Ký kết văn bản, hợp đồng trực tuyến (online)
- Hệ thống bảo mật, AI phân tích lỗ hổng và hành vi người dùng
- Dữ liệu tập trung thông tin khách hàng (Datalake). AI phân tích thói quen, hành vi của khách

10.1.4. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Biến động về lượng khách là một nhân tố thường thấy trong lĩnh vực kinh doanh của Vinpearl. Trong các giai đoạn cao điểm như mùa hè và kỳ nghỉ lễ lớn, lượng khách đi du lịch thường tăng cao đột biến, dẫn đến tình trạng kín phòng tại các khu khách sạn và nghỉ dưỡng; đồng thời, nhu cầu về các dịch vụ giải trí, ăn uống và tham quan cũng tăng lên. Ngược lại, trong giai đoạn thấp điểm như mùa mưa, lượng khách đi du lịch có xu hướng giảm mạnh, dẫn tới số lượng phòng trống tăng lên và các dịch vụ ít được sử dụng.

Bên cạnh các biến động có thể dự đoán được theo tính mùa vụ, thì một nhân tố biến động khác khó dự đoán hơn cũng gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Vinpearl là chu kỳ kinh tế. Trong giai đoạn kinh tế phát triển tốt và ổn định, tâm lý của người tiêu dùng thường tích cực song song với tăng trưởng thu nhập bình quân, dẫn đến nhu cầu du lịch và nghỉ dưỡng cũng tăng theo. Ngược lại, trong giai đoạn suy thoái kinh tế, người tiêu dùng có xu hướng thắt chặt chi tiêu cho các dịch vụ không thiết yếu, bao gồm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dẫn đến doanh thu giảm cho các công ty như Vinpearl.

Để giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực từ các biến động trên, Vinpearl chủ động xây dựng các gói khuyến mãi với đa dạng sản phẩm và mức giá hấp dẫn, mở rộng và phát triển thị trường, phát triển phân khúc MICE cho mùa thấp điểm. Chiến lược quản lý nhân sự linh hoạt cũng được áp dụng, với việc tuyển dụng nhân viên thời vụ trong mùa cao điểm bên cạnh việc duy trì một đội ngũ nhân viên cố định. Vinpearl cũng chủ động thu thập dữ liệu vĩ mô và lượng khách, áp dụng các công cụ và phương pháp phân tích tiên tiến để có thể dự đoán sát nhất nhu cầu của khách hàng trong các thời điểm, các chu kỳ kinh tế khác nhau. Việc này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí đầu vào, bằng những điều chỉnh mức hàng tồn kho, tối ưu nhân sự và lập kế hoạch tiếp thị phù hợp với dự báo.

Ngoài ra, Vinpearl cũng chú trọng đến việc duy trì quan hệ khách hàng bền vững thông qua các chương trình khách hàng thân thiết và các chiến dịch tiếp thị cá nhân hóa. Bên cạnh lợi ích có được từ nhận diện thương hiệu, các chương trình và chiến dịch này cũng giúp Vinpearl có thêm thông tin về các tệp khách hàng, như thói quen tiêu dùng, địa điểm ưa thích v.v… để có thể may đo và xây dựng nên các gói sản phẩm thu hút được khách hàng, ngay cả khi nhân tố mùa vụ và chu kỳ kinh tế không thuận lợi.

10.1.5. Sản lượng, doanh thu lợi nhuận qua các năm

a) Cơ cấu doanh thu thuần năm 2022, năm 2023 và 09 tháng đầu năm 2024

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Chuyển nhượng bất động sản	72.298	1,01%	569.452	6,15%	5.770.087	48,31%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.096.688	98,94%	8.601.105	92,94%	6.172.585	51,69%
Hoạt động khác	3.744	0,05%	83.546	0,90%	0	0%
Tổng cộng	**7.172.730**	**100%**	**9.254.103**	**100%**	**11.942.672**	**100%**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2022**		**2023**		**9T2024**	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng bất động sản	35.990	(0,87%)	435.887	(16,97%)	176.341	7,43%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(4.157.711)	100,96%	(3.086.819)	120,15%	2.196.065	92,57%
Hoạt động khác	3.744	(0,09%)	81.840	(3,19%)	0	0%
Tổng cộng	**(4.117.977)**	**100%**	**(2.569.092)**	**100%**	**2.372.406**	**100%**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 9. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng bất động sản	33.388	0,69%	0	0%	18.067	0,36%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.484.027	92,35%	6.097.506	98,70%	4.950.023	99,64%
Hoạt động khác	338.270	6,97%	80.000	1,30%	0	0%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Tổng cộng	**4.855.685**	**100%**	**6.177.506**	**100%**	**4.968.090**	**100%**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2022**		**2023**		**9T2024**	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng bất động sản	17.083	(0,34%)	0	0%	15.208	2,49%
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(5.117.469)	100,42%	(3.587.273)	102,28%	594.852	97,51%
Hoạt động khác	4.193	(0,08%)	80.000	(2,28%)	0	0%
Tổng cộng	**(5.096.193)**	**100%**	**(3.507.273)**	**100%**	**610.060**	**100,0%**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

Cơ cấu doanh thu trong những năm gần đây có xu hướng tăng tỷ trọng của doanh thu bất động sản, cụ thể từ 1% tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 lên 48% tổng doanh thu hợp nhất 9 tháng năm 2024. Đây là loại hình doanh thu có lợi nhuận gộp cao, tuy nhiên không phải hoạt động kinh doanh chính của Vinpearl.

Đối với hoạt động kinh doanh chính, doanh thu ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ. Doanh thu 9 tháng của công ty mẹ và hợp nhất năm 2024 đạt lần lượt hơn 80% và hơn 70% doanh thu cả năm 2023, mặc dù trong năm 2024 công ty đã không còn ghi nhận doanh thu vận hành của biệt thự biển và condotel do chuyển mô hình kinh doanh từ tự vận hành sang quản lý (doanh thu vận hành của loại hình này chiếm từ 25-30% tổng doanh thu vận hành trong quá khứ).

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.2. Tài sản

Bảng 10. Tình hình tài sản Hợp nhất của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**34.928.120**	**8.315.859**	**26.612.261**	**32.858.410**	**10.157.932**	**22.700.478**	**47.981.865**	**11.952.009**	**36.029.856**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	24.052.126	3.911.581	20.140.545	22.118.459	4.758.792	17.359.667	32.462.382	5.609.589	26.852.793
2	Máy móc, thiết bị	8.148.254	3.190.724	4.957.530	8.059.876	3.959.080	4.100.796	12.185.446	4.680.455	7.504.991
3	Phương tiện vận tải	1.016.695	444.695	572.000	980.171	517.210	462.961	1.020.247	504.812	515.435
4	Thiết bị văn phòng	93.139	60.700	32.439	90.821	64.772	26.049	145.436	68.851	76.585
5	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	737.943	347.007	390.936	722.563	415.879	306.684	940.441	500.004	440.437
6	Tài sản cố định khác	879.963	361.152	518.811	886.520	442.199	444.321	1.227.913	588.298	639.615
II	**Tài sản cố định vô hình**	**831.600**	**247.801**	**583.799**	**766.731**	**304.531**	**462.200**	**1.195.250**	**334.019**	**861.231**
1	Quyền sử dụng đất	564.207	74.461	489.746	471.468	85.562	385.906	818.605	98.099	720.506
2	Phần mềm máy	249.506	167.125	82.381	271.806	210.463	61.343	287.971	223.460	64.511

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
	tính									
3	Tài sản cố định vô hình khác	17.887	6.215	11.672	23.457	8.506	14.951	88.674	12.460	76.214
III	**Tài sản cố định cho thuê tài chính**	**0**	**0**	**0**	**346.134**	**35.036**	**311.098**	**346.134**	**52.748**	**293.386**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0	235.188	8.049	227.139	235.188	12.118	223.070
2	Máy móc, thiết bị	0	0	0	110.946	26.987	83.959	110.946	40.630	70.316
IV	**Bất động sản đầu tư cho thuê**	**918.418**	**165.101**	**753.317**	**762.543**	**176.393**	**586.150**	**798.215**	**200.461**	**597.754**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	750.124	135.452	614.672	594.249	143.288	450.961	629.921	164.764	465.157
2	Quyền sử dụng đất	168.294	29.649	138.645	168.294	33.105	135.189	168.294	35.697	132.598

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 11. Tình hình tài sản của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**22.660.244**	**6.695.546**	**15.964.698**	**22.545.767**	**7.879.892**	**14.665.875**	**23.601.766**	**8.643.998**	**14.957.768**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	15.773.578	3.051.652	12.721.926	15.419.445	3.577.078	11.842.367	16.042.983	3.988.514	12.054.469
2	Máy móc, thiết bị	4.996.333	2.658.859	2.337.474	5.207.481	3.150.851	2.056.630	5.655.004	3.416.129	2.238.875
3	Phương tiện vận tải	852.489	355.789	496.700	823.832	422.500	401.332	825.193	458.600	366.593
4	Thiết bị văn phòng	99.991	75.138	24.853	99.071	80.308	18.763	95.221	87.617	7.604
5	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	387.797	255.901	131.896	382.074	288.211	93.863	382.206	311.915	70.291
6	Tài sản cố định khác	550.056	298.207	251.849	613.864	360.944	252.920	601.159	381.224	219.935
II	**Tài sản cố định vô hình**	**535.597**	**197.681**	**337.916**	**609.456**	**255.582**	**353.874**	**629.880**	**286.500**	**343.380**
1	Quyền sử dụng đất	290.086	29.869	260.217	326.276	40.624	285.652	326.276	47.158	279.118

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
2	Phần mềm máy tính	237.725	162.411	75.314	261.875	206.938	54.937	277.804	228.850	48.954
3	Tài sản cố định vô hình khác	7.786	5.401	2.385	21.305	8.020	13.285	25.800	10.492	15.308
III	**Tài sản cố định cho thuê tài chính**	**0**	**0**	**0**	**339.375**	**6.223**	**333.152**	**339.375**	**26.965**	**312.410**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0	230.595	1.220	229.375	230.595	5.284	225.311
2	Máy móc, thiết bị	0	0	0	108.780	5.003	103.777	108.780	21.681	87.099
IV	**Bất động sản đầu tư cho thuê**	**752.571**	**144.032**	**608.539**	**752.571**	**173.811**	**578.760**	**752.571**	**196.144**	**556.427**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	584.277	114.383	469.894	584.277	140.706	443.571	584.277	161.311	422.966
2	Quyền sử dụng đất	168.294	29.649	138.645	168.294	33.105	135.189	168.294	34.833	133.461

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 12. Danh sách tài sản có giá trị lớn của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1	Công viên vui chơi giải trí Vinwonders Nha Trang	0	0	0	0	0	0	10.553.054	719.402	9.833.652
2	Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection	1.603.485	56.940	1.546.545	0	0	0	3.518.719	100.072	3.418.647
3	Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nam Hội An	2.190.021	762.731	1.427.290	2.203.204	916.068	1.287.136	2.151.761	992.790	1.158.971
4	Vinpearl Nha Trang – Dịch vụ chung	1.878.400	734.572	1.143.827	1.931.229	870.193	1.061.036	2.591.058	890.765	1.700.293
5	Công viên hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc	2.126.511	329.697	1.796.814	2.126.962	424.868	1.702.094	2.130.434	498.539	1.631.895
6	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc	1.526.949	209.628	1.317.321	1.524.294	262.661	1.261.634	1.529.050	309.565	1.219.485

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
7	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An	1.303.457	375.269	928.189	1.305.680	436.939	868.741	1.306.206	483.255	822.951
8	Khu nghỉ dưỡng Nha Trang Marriott Resort and Spa, Hon Tre Island	830.164	351.137	479.027	839.825	398.880	440.946	861.784	434.469	427.315
9	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Hạ Long	1.097.303	395.129	702.173	1.108.399	443.824	664.575	1.102.185	475.223	626.962

Nguồn: Vinpearl

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.3. Thị trường hoạt động

Bảng 13. Thị trường hoạt động của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	2022		2023		9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu						
Doanh thu nội địa	7.172.730	100%	9.254.103	100%	11.942.672	100%
Doanh thu thị trường quốc tế	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng	**7.172.730**	**100%**	**9.254.103**	**100%**	**11.942.672**	**100%**
Lợi nhuận gộp						
Lợi nhuận gộp nội địa	(4.117.977)	100%	(2.569.092)	100%	2.372.406	100%
Lợi nhuận gộp thị trường quốc tế	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng	**(4.117.977)**	**100%**	**(2.569.092)**	**100%**	**2.372.406**	**100%**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Các hoạt động kinh doanh của Vinpearl hiện đang được thực hiện hoàn toàn tại thị trường Việt Nam.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1. Báo cáo tình hình đầu tư và hiệu quả đầu tư dự án

- **Dự án đầu tư trên đảo Hòn Tre, Nha Trang**

- Đầu tư xây dựng tổ hợp cáp treo vượt biển đưa đón du khách từ thành phố Nha Trang tới quần thể nghỉ dưỡng, vui chơi và giải trí Vinpearl Nha Trang trên đảo Hòn Tre. Bên cạnh việc giúp du khách di chuyển qua đảo thuận tiện chỉ trong vòng khoảng 8 phút, hệ thống cáp treo cũng đưa đến những trải nghiệm không thể bỏ qua khi du khách được ngắm trọn khung cảnh thiên nhiên của thành phố và vịnh biển Nha Trang – 1 trong 29 vịnh biển đẹp nhất thế giới, theo đánh giá của UNESCO.
- Đầu tư xây dựng bến cảng Vinpearl Harbour Nha Trang tọa lạc kế cận công viên Vinwonders Nha Trang trên đảo Hòn Tre, với khu phố thương mại sầm uất cùng không khí náo nhiệt của nhiều buổi biểu diễn, sự kiện.
- Đầu tư xây dựng Aquafield Nha Trang, tổ hợp thư giãn và chăm sóc sức khỏe đặc trưng của Hàn Quốc đầu tiên tại Việt Nam và là cơ sở nước ngoài đầu tiên của Aquafield trên đảo Hòn

Tre. Tổ hợp được quy hoạch với diện tích lên tới 5.400m2 và có công suất phục vụ đồng thời 1.040 khách. Mang thiết kế tươi sáng, tinh tế và sang trọng lấy cảm hứng từ những bãi biển nguyên sơ xanh trong của Nha Trang kết hợp với phong cách tối giản đương đại đến từ các kiến trúc sư Hàn Quốc, Aquafield Nha Trang sẽ là một không gian thư giãn tuyệt vời và hoàn toàn khác biệt với tất cả các phòng xông hơi hiện nay tại Việt Nam.

Các dự án trên sẽ thu hút đông đảo khách địa phương và khách quốc tế đến với đảo Hòn Tre, với hàng nghìn lượt khách thăm quan mỗi ngày, đặc biệt là trong dịp nghỉ lễ và mùa du lịch cao điểm. Với thông tin từ các dự án đầu tư xây dựng mở rộng này, các dự án khác đang vận hành trên đảo Hòn Tre đã ghi nhận sự quan tâm của đông đảo khách du lịch, cụ thể hóa qua mức tăng trưởng vượt bậc trong 9 tháng đầu năm 2024:

- Công viên Vinwonders Nha Trang ghi nhận lượng khách tăng 52%, doanh thu tăng 69% so với cùng kỳ năm 2023.
- Khách sạn Vinpearl Resort Nha Trang ghi nhận tỷ lệ phòng lấp đầy tăng 29%, doanh thu tăng 73% so với cùng kỳ năm 2023.
- Khách sạn Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay ghi nhận tỷ lệ phòng lấp đầy tăng 23%, doanh thu tăng 48% so với cùng kỳ năm 2023.

10.4.2. Đánh giá hiệu quả sản xuất kinh doanh

Kết thúc năm 2023, tổng doanh thu hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl là 9.265 tỷ đồng, tăng 29% so với năm 2022. Doanh thu hợp nhất 9 tháng đầu năm 2024 ghi nhận 11.959 tỷ đồng, với lợi nhuận sau thuế đạt hơn 3.084 tỷ đồng, tăng gần 360% so với cả năm 2023.

Ở mảng hoạt động cốt lõi, cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2024, lợi nhuận gộp của hoạt động cốt lõi là 2.196 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh so với lỗ gộp của cả năm 2023 là 3.087 tỷ đồng. Ở mảng kinh doanh bất động sản, Công ty ghi nhận doanh thu cho giai đoạn 9 tháng đầu năm 2024 ở mức 5.770 tỷ đồng, với lợi nhuận gộp tương ứng 176 tỷ đồng.

Với kế hoạch kinh doanh khai thác được tối đa những thuận lợi từ sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch Việt Nam, và nhờ sự chỉ đạo sát sao của ban lãnh dạo Công ty, doanh thu thuần và lợi nhuận của Công ty đang bám sát kế hoạch mà ĐHĐCĐ đã giao cho Công ty năm 2024.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.5. Các hợp đồng lớn trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Trong năm 2022, Công ty đã ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu bao gồm:

Bảng 14. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2022 (*)

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	**HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG**				**(Đơn vị tính: Triệu đồng)**	
1	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	01/01/2022 – 31/12/2022	95.553	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
2	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022-2023	01/01/2022 – 31/12/2022	76.082	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2021	01/01/2022 – 31/12/2022	73.566	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022-2023	01/01/2022 – 31/12/2022	55.842	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH thương mại và du lịch Năm Sao	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2021	01/01/2022 – 31/12/2022	44.137	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
6	Công ty Cổ phần du lịch BestPrice Việt Nam	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	01/01/2022 – 31/12/2022	43.613	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
II	**HỢP ĐỒNG MUA HÀNG**				**(Đơn vị tính: Triệu đồng)**	
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	64.285	Sản phẩm đầu vào
2	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	29.871	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	28.956	Sản phẩm đầu vào
4	Công ty TNHH MTV Thế Vinh Phú Quốc	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	25.668	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	21.772	Sản phẩm đầu vào
6	Công ty TNHH Thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022 – 31/12/2022	20.957	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

(*) Ghi chú:

1. Mối quan hệ giữa đối tác với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

2. Các hợp đồng lớn đã được ký kết trong năm 2022 và chưa thực hiện: Không có.
3. Đối tác tham gia khác: Không có.
4. Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: Không có.
5. Sản phẩm đầu vào: Đối tác cung cấp sản phẩm cho Công ty.
6. Sản phẩm đầu ra: Công ty cung cấp sản phẩm cho đối tác.

Trong năm 2023, Công ty đã ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu bao gồm:

Bảng 15. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2023 (**)

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	**HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG**				**(Đơn vị tính: Triệu đồng)**	
1	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	215.401	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
2	Công ty Expedia	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	174.029	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	140.562	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	111.313	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2023 – 31/12/2023	107.812	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
6	Công ty TNHH San Hô Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	66.859	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí
II	**HỢP ĐỒNG MUA HÀNG**				**(Đơn vị tính: Triệu đồng)**	
1	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	55.607	Sản phẩm đầu vào
2	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	52.972	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	49.975	Sản phẩm đầu vào
4	Hộ kinh doanh cá cảnh Nemo	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	22.801	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	22.375	Sản phẩm đầu vào

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
6	Công ty Cổ phần TMDV Thành Bắc	Hàng hóa; dịch vụ	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	21.543	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

(**) Ghi chú:

1. Mối quan hệ giữa đối tác với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.
2. Các hợp đồng lớn đã được ký kết trong năm 2023 và chưa thực hiện: Không có.
3. Đối tác tham gia khác: Không có.
4. Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: Không có.
5. Sản phẩm đầu vào: Đối tác cung cấp sản phẩm cho Công ty.
6. Sản phẩm đầu ra: Công ty cung cấp sản phẩm cho đối tác.

Trong 9 tháng đầu năm 2024, Công ty đã ký kết các hợp đồng lớn tiêu biểu bao gồm:

Bảng 16. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 9 tháng đầu năm 2024 (***)

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	**HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG**				**(Đơn vị tính: Triệu đồng)**	
1	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	306.986	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
		dịch vụ khác tại khách sạn				nghỉ dưỡng
2	Công ty Expedia	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	184.369	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	01/01/2024 – 30/09/2024	143.958	Sản phẩm đầu ra: F&B
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	128.369	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2024 – 30/09/2024	138.735	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
6	Công ty TNHH San Hô Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2024	01/01/2024 – 30/09/2024	106.845	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí
II	**HỢP ĐỒNG MUA HÀNG**				**(Đơn vị tính: Triệu đồng)**	
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	59.046	Sản phẩm đầu vào

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
2	Công ty TNHH thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	38.663	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	38.006	Sản phẩm đầu vào
4	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	36.376	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	28.450	Sản phẩm đầu vào
6	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 30/09/2024	27.888	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

(***) Ghi chú:

1. Mối quan hệ giữa đối tác với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.
2. Thông tin các hợp đồng lớn đã được ký kết trong năm 2024 và chưa thực hiện: Không có.
3. Đối tác tham gia khác: Không có.
4. Các điều khoản quan trọng khác trong các hợp đồng: Không có.
5. Sản phẩm đầu vào: Đối tác cung cấp sản phẩm cho Công ty.
6. Sản phẩm đầu ra: Công ty cung cấp sản phẩm cho đối tác.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Bảng 17. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2022 (*)

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu, Doanh số mua hàng
I	**KHÁCH HÀNG (Triệu VND/Năm)**					
1	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	1/1/2022 – 31/12/2022	95.553	1,3%
2	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	1/1/2022 – 31/12/2022	76.082	1,1%
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2021	1/1/2022 – 31/12/2022	73.566	1,0%
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	1/1/2022 – 31/12/2022	55.842	0,8%
5	Công ty TNHH thương mại và du lịch Năm Sao	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2021	1/1/2022 – 31/12/2022	44.137	0,6%
6	Công ty Cổ phần du lịch BestPrice Việt Nam	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2020 (gia hạn 2021)	1/1/2022 – 31/12/2022	43.613	0,6%

II	**NHÀ CUNG CẤP (Triệu VND/Năm)**					
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Dương Đông	Dầu khí	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	130.320	1,5%
2	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	64.285	0,7%
3	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	29.870	0,3%
4	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	28.955	0,3%
5	Công ty TNHH MTV Thế Vinh Phú Quốc	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	25.667	0,3%
6	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2022-31/12/2022	21.771	0,3%

Nguồn: Vinpearl

(*) Mối quan hệ của khách hàng/nhà cung cấp với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

Bảng 18. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong năm 2023 (**)

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu, Doanh số mua hàng
I	**KHÁCH HÀNG (Triệu VND/Năm)**					
1	Công ty TNHH Agoda	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và	2022 – 2023	01/01/2023 –	215.401	2,3%

		các dịch vụ khác tại khách sạn		31/12/2023		
2	Công ty Expedia	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	174.029	1,9%
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	01/12/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	140.562	1,5%
4	Công ty TNHH Booking.com	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	111.313	1,2%
5	Công ty TNHH NT Travel	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2023 – 31/12/2023	107.812	1,2%
6	Công ty TNHH San Hô Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	01/01/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	66.859	0,7%
II	**NHÀ CUNG CẤP (Triệu VND/Năm)**					
1	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	55.606	0,6%
2	DNTN Nguyễn Thị	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 –	52.972	0,6%

	Thanh Huệ			31/12/2023		
3	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	49.975	0,5%
4	Hộ kinh doanh cá cảnh Nemo	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	22.800	0,2%
5	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	22.375	0,2%
6	Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Thanh Bắc	Hàng hóa; dịch vụ	2023 – 2024	01/01/2023 – 31/12/2023	22.058	0,2%

Nguồn: Vinpearl

(**) Mối quan hệ giữa khách hàng/nhà cung cấp với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

Bảng 19. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn đã ký kết trong 9 tháng đầu năm 2024 (***)

STT	Tên đối tác	Sản phẩm dịch vụ	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu, Doanh số mua hàng
I	**KHÁCH HÀNG (Triệu VND/Năm)**					
1	Công ty TNHH Agoda	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	306.986	2,6%
2	Công ty Expedia	Đêm phòng lưu trú cùng các	2023 – 2024	1/1/2024 –	184.369	1,5%

		dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn		30/09/2024		
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	1/1/2024 – 30/09/2024	143.958	1,2%
4	Công ty TNHH Booking.com	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	128.369	1,1%
5	Công ty TNHH NT Travel	Đêm phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	1/1/2024 – 30/09/2024	138.735	1,2%
6	Công ty TNHH San Hô Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2024	1/1/2024 – 30/09/2024	106.845	0,9%
II	**NHÀ CUNG CẤP (Triệu VND/Năm)**					
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	59.046	1,9%
2	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	49.975	1,6%
3	Công ty TNHH Thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	38.663	1,3%

4	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	38.006	1,2%
5	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	36.376	1,2%
6	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2023 – 2024	1/1/2024 – 30/09/2024	28.450	0,9%

Nguồn: Vinpearl

(***) Mối quan hệ giữa khách hàng/nhà cung cấp với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn: Không có.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Vinpearl là thương hiệu dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí hàng đầu tại Việt Nam (theo đánh giá xếp hạng của Công ty tư vấn định giá thương hiệu Brand Finance). Công ty sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi khách sạn, resort, spa cùng trung tâm hội nghị, ẩm thực, các sân golf đẳng cấp 5 sao và các khu vui chơi giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế, tọa lạc tại những danh thắng du lịch nổi tiếng nhất của Việt Nam như Hạ Long, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc…. Với hơn 20 năm không ngừng phát triển, 44 cơ sở mà Công ty đang sở hữu, quản lý và khai thác vận hành có mặt tại 17 tỉnh thành trên toàn quốc, bao gồm 30 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với công suất trên 15.900 phòng, 4 công viên chủ đề và 2 khu vui chơi giải trí, 1 công viên bảo tồn và chăm sóc động vật bán hoang dã, 1 công viên nước, 1 học viện ngựa, 4 sân golf, 1 trung tâm hội nghị ẩm thực. Công ty dự kiến tiếp tục mở rộng quy mô trên Việt Nam và trên thế giới trong thời gian tới.

10.7.1. Về chất lượng và thương hiệu sản phẩm

❖ **Vinpearl**

Vinpearl là thương hiệu lớn về du lịch và nghỉ dưỡng, bao gồm các tổ hợp khách sạn, biệt thự biển đẳng cấp năm sao quốc tế. Ngay sau giai đoạn đóng băng vì đại dịch Covid-19, Vinpearl là một trong những doanh nghiệp đầu tiên chủ động phát triển thị trường quốc tế ngay từ khi Việt Nam chính thức mở cửa. Hàng loạt sự kiện tầm cỡ quốc tế, những xu hướng giải trí mới… được Vinpearl tiên phong đón đầu, góp phần nâng tầm điểm đến và đưa tinh hoa thế giới về Việt Nam, thúc đẩy du lịch quốc gia phát triển mạnh mẽ.

Năm 2024, Brand Finance - tổ chức hàng đầu thế giới về định giá thương hiệu, đã đánh giá Vinpearl là thương hiệu mạnh nhất bảng xếp hạng tại Việt Nam, Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á với giá trị thương hiệu tăng 34%. Vinpearl đồng thời cũng là thương hiệu duy nhất trong ngành du lịch nằm trong top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2024. Việc Vinpearl vượt qua các doanh nghiệp nhà nước và các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực tài chính – ngân hàng để trở thành "quán quân" thương hiệu mạnh nhất Việt Nam đã minh chứng cho nỗ lực không ngừng của công ty nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, tăng nhận diện về sản phẩm và dịch vụ, từ đó nhận đánh giá "5 sao" từ khách hàng trong nước và quốc tế.

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 21 năm phát triển, Vinpearl đang sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam cùng hệ thống sân golf đẳng cấp, từ 18 đến 36 hố, tại đảo Vũ Yên – Hải Phòng, Nam Hội An – Quảng Nam, đảo Hòn Tre – Nha Trang và đảo Phú Quốc.

Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 30 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số trên 15.900 phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng cũng như các thành phố lớn của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Ngoài ra, Vinpearl còn sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi trung tâm hội nghị – ẩm thực với các thương hiệu Almaz, Imperial Club, Vinpearl Convention Center, Imperial Club tọa lạc tại Hà Nội, Nha Trang và Phú Quốc.

Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, trong năm 2022 và 2023, Vinpearl đã hợp tác cùng Tập đoàn khách sạn Meliá Hotels International và Tập đoàn khách sạn Marriott International quản lý 22 khách sạn và khu nghỉ

dưỡng. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.

- **Hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và trung tâm hội nghị – ẩm thực Công ty đang sở hữu, quản lý, khai thác vận hành:**
  - Vận hành dưới thương hiệu Vinpearl:
    - ✓ Vinpearl Resort & Spa Hạ Long
    - ✓ Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An
    - ✓ Vinpearl Luxury Nha Trang
    - ✓ Vinpearl Resort Nha Trang
    - ✓ Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay
    - ✓ Vinpearl Beachfront Nha Trang
    - ✓ Vinpearl Wonderworld Phú Quốc
    - ✓ Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc
  - Vận hành dưới thương hiệu Meliá Vinpearl:
    - ✓ Meliá Vinpearl Phủ Lý
    - ✓ Meliá Vinpearl Rivera Hải Phòng
    - ✓ Meliá Vinpearl Thanh Hóa
    - ✓ Meliá Vinpearl Cửa Hội Beach Resort
    - ✓ Meliá Vinpearl Hà Tĩnh
    - ✓ Meliá Vinpearl Cửa Sót Beach Resort
    - ✓ Meliá Vinpearl Quảng Bình
    - ✓ Meliá Vinpearl Huế
    - ✓ Meliá Vinpearl Đà Nẵng Riverfront
    - ✓ Meliá Vinpearl Empire Nha Trang
    - ✓ Meliá Vinpearl Cam Ranh Beach Resort
    - ✓ Meliá Vinpearl Tây Ninh
    - ✓ Meliá Vinpearl Phú Quốc
  - Vận hành dưới thương hiệu Marriott
    - ✓ Four Points by Sheraton Lạng Sơn
    - ✓ Sheraton Hải Phòng
    - ✓ Đà Nẵng Marriott Resort & Spa
    - ✓ Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection
    - ✓ Sheraton Phú Quốc Long Beach Resort
    - ✓ Sheraton Cần Thơ

- ✓ Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hon Tre Island
- ✓ Danang Marriott Resort & Spa, Non Nuoc Beach Villas
- ✓ Renaissance Hoi An Resort & Spa

- Vinpearl Golf
  - ✓ Vinpearl Golf Hải Phòng
  - ✓ Vinpearl Golf Nam Hội An
  - ✓ Vinpearl Golf Nha Trang
  - ✓ Vinpearl Golf Phú Quốc
- Trung tâm hội nghị – ẩm thực
  - ✓ Almaz Convention Center Hà Nội

❖ **VinWonders**

VinWonders, tiền thân là Vinpearl Land, ra mắt vào năm 2006 và được xây dựng theo mô hình chuỗi công viên vui chơi giải trí (Amusement Park), với quy mô và tầm vóc vượt trội, sánh vai với các quần thể giải trí lớn trong khu vực và thế giới.

Các quần thể VinWonders tập trung tại các thành phố lớn và địa danh du lịch nổi tiếng như Hà Nội, Nha Trang, Quảng Nam và Phú Quốc. Không chỉ được coi là mũi nhọn, thu hút khách cho Vinpearl, mỗi cơ sở VinWonders được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những "điểm đến mới" có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam. Trong năm 2023, VinWonders đã cho ra mắt các siêu phẩm giải trí lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam như rạp phim bay và khu vui chơi chủ đề cổ tích cho trẻ em Tata's Fairy Land tại VinWonders Nha Trang, kết hợp với thương hiệu kem Tràng Tiền cho ra mắt kem "Wonder Ice-cream" độc quyền tại tất cả các cơ sở VinWonders, phòng trưng bày giải mã thế giới chim trưng bày mẫu vật và cung cấp thông tin giáo dục bảo tồn khu chuồng chim tại Vinpearl Safari Phú Quốc, và phòng thí nghiệm diệu kỳ & Robocon nhí ứng dụng mô hình giáo trí Khoa học – Công nghệ – Kỹ thuật – Toán học STEM tại VinKE Times City, cùng sự kiện đại nhạc hội 8Wonders với sự có mặt của các ngôi sao âm nhạc quốc tế Charles Puth và Maroon 5.

- **Hệ thống VinWonders**
  - Khu vui chơi giải trí
    - ✓ VinWonders Nha Trang – Công viên của những kỷ lục
    - ✓ VinWonders Nam Hội An – Nơi tôn vinh giá trị di sản
    - ✓ VinWonders Phú Quốc – Công viên chủ đề lớn nhất Việt Nam
    - ✓ VinWonders Cửa Hội – Quần thể giải trí lớn bậc nhất Bắc Trung Bộ
    - ✓ Grand World Phú Quốc – Thành phố lễ hội không ngủ
    - ✓ Công viên nước VinWonders Hà Tĩnh – Công viên nước lớn nhất Bắc Trung Bộ
  - Khu vui chơi giải trí và giáo dục hướng nghiệp
    - ✓ VinKE Times City – Không gian vui chơi, giải trí và giáo dục, hướng nghiệp cho trẻ em mọi lứa tuổi; Thủy cung Times City (Vinpearl Aquarium Times City) – Khám phá đại dương huyền bí giữa lòng thành phố

- ✓ Vinpearl Safari Phú Quốc – Công viên chăm sóc & bảo tồn động vật bán hoang dã đầu tiên và lớn nhất Việt Nam
- ✓ Học viện cưỡi ngựa Vũ Yên – Học viện cưỡi ngựa theo phong cách hoàng gia

10.7.2. Về phát triển mạng lưới kinh doanh và bán hàng

Trong thời gian vừa qua Công ty đã triển khai hiệu quả các chiến lược phát triển thị trường và kênh bán. Trước thời gian đại dịch, Vinpearl và VinWonders đã khai thác được nguồn khách nội địa và các thị trường quốc tế lớn như Hàn Quốc, Trung Quốc và Nga. Trong thời gian đại dịch, thị trường nội địa có sự tăng trưởng vượt bậc để bù đắp cho sự thiếu hụt nguồn khách quốc tế khi các thị trường chưa mở cửa. Bằng sự linh hoạt của đội ngũ bán hàng, các thị trường hồi phục chậm như Trung Quốc, Nga do ảnh hưởng bởi tình hình mở cửa chậm và các biến động địa chính trị, đã dần được thay thế bởi các thị trường tiềm năng khác là Ấn Độ, Đông Nam Á, Mỹ, Úc, Mông Cổ,… bước đầu thu về những kết quả tăng trưởng ấn tượng.

Song hành với việc duy trì mạng lưới đại lý bao gồm các đại lý chiến lược và các đại lý mang lại sản lượng đều đặn, Vinpearl và VinWonders triển khai chiến lược kênh bán trực tuyến và trực tiếp nhằm tiếp cận nhanh và bắt kịp với xu hướng tiêu dùng đang thịnh hành, thúc đẩy thương hiệu Vinpearl và VinWonders ra toàn cầu nhanh chóng và hiệu quả.

Việc áp dụng công nghệ vào hệ thống bán hàng đã được Vinpearl và VinWonders tiên phong trong ngành khách sạn nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam với các hệ thống, website đặt phòng trực tuyến áp dụng cho các đại lý và khách hàng tiêu dùng cuối mang lại trải nghiệm đặt dịch vụ nhanh chóng, thuận tiện và hài lòng cho tất cả các bên.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, hệ thống bán hàng của Vinpearl và VinWonders luôn đặt sự hài lòng của khách hàng về trải nghiệm sản phẩm dịch vụ lên hàng đầu. Chiến lược kinh doanh của Vinpearl và VinWonders đẩy mạnh sự kết hợp chiến lược phát triển thị trường và chiến lược phát triển điểm đến với sản phẩm dịch vụ xuất sắc để kích thích nhu cầu từ các tập khách hàng tiềm năng và đa dạng, thúc đẩy tăng trưởng mạnh mẽ.

10.7.3. So sánh về vị thế và thị phần so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

Ngày 13/11/2024, tổ chức định giá thương hiệu Brand Finance công bố xếp hạng các thương hiệu hàng đầu Đông Nam Á, trong đó giá trị thương hiệu của Vinpearl ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc 34% lên mức 230 triệu đô la Mỹ. Với điểm Chỉ số sức mạnh (BSI) 89,7 trên 100, sức mạnh thương hiệu của Vinpearl tăng lên mức tối đa AAA+, vượt qua hàng loạt tên tuổi lớn trong khu vực để có mặt trong "Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á".

Trước đó, vào tháng 9/2024, Brand Finance cũng đã vinh danh Vinpearl là đơn vị có chỉ số sức mạnh thương hiệu lớn nhất Việt Nam. Theo báo cáo, Vinpearl đã có sự thăng tiến vượt bậc khi vượt qua các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng để đứng số 1 Việt Nam về sức mạnh thương hiệu.

Trong lĩnh vực lưu trú, theo báo cáo của Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam, tính đến hết năm 2023, Việt Nam có 247 cơ sở lưu trú du lịch hạng 5 sao với 80.896 phòng. Như vậy, với quy mô 15.900 phòng khách sạn và phòng villa 5 sao, Vinpearl đang chiếm gần 20% thị trường về quy mô phòng, khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực lưu trú.

10.7.4. Triển vọng phát triển của ngành

Sau giai đoạn ảnh hưởng nghiêm trọng của đại dịch Covid 19, nền kinh tế thế giới đã hồi phục trở lại nhưng với tốc độ chậm kèm theo nhiều biến động khó lường, thử thách khả năng xoay xở của nhiều quốc gia. Những bất ổn về địa chính trị đặc biệt đến từ hai cuộc xung đột toàn cầu giữa Nga và Ucraina và tại Dải Gaza cùng những tác động của biến đổi khí hậu, môi trường… đã và đang ảnh hưởng tiêu cực đến tiềm năng phát triển của nhiều ngành, trong đó có du lịch.

Theo tổ chức Du lịch thế giới (World Tourism Organization - UNWTO), năm 2023 lượt khách quốc tế trên toàn cầu mới chỉ hồi phục 88% so với thời điểm trước đại dịch. Riêng đối với khu vực Châu Á Thái Bình Dương, phần trăm hồi phục chỉ đạt 65% do sự mở cửa muộn cho du lịch nước ngoài, đặc biệt đến từ thị trường Trung Quốc đại lục. Năm 2023, theo Tổng cục du lịch, Việt Nam đón 12,6 triệu lượt khách quốc tế, hồi phục 70% so với thời điểm trước đại dịch 2019.

Hiệp hội du lịch Châu Á Thái Bình Dương (PATA) đưa ra 3 kịch bản dự báo hồi phục, trong đó theo tốc độ hồi phục hiện tại, rất có khả năng năm 2024 là năm lượt khách quốc tế đến khu vực sẽ tăng trưởng nhẹ so với thời điểm trước dịch 2019.

Tính đến hết tháng 9 năm 2024, lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng trưởng tích cực. Đa số các thị trường phục hồi hoàn toàn, thậm chí một số thị trường còn tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2019. Với động lực từ chính sách thị thực thông thoáng, những chương trình quảng bá, xúc tiến mạnh mẽ và sự chủ động, sáng tạo của các địa phương, doanh nghiệp trong việc xây dựng sản phẩm mới, nhất là các sản phẩm trải nghiệm văn hóa đặc sắc của Việt Nam; khai thác hiệu quả các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, khám phá thiên nhiên, sinh thái, du lịch lễ hội, cộng đồng ở tất cả các vùng miền, ngành du lịch kỳ vọng trong những tháng còn lại năm 2024, lượng khách quốc tế đến Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng đột phá, qua đó hoàn thành mục tiêu đón từ 17-18 triệu lượt khách quốc tế trong năm nay, đạt tương đương lượt khách quốc tế tới Việt Nam năm 2019.

Những yếu tố ảnh hưởng đến triển vọng phát triển của ngành du lịch tại Việt Nam bao gồm:

a) Những yếu tố tích cực

- Các yếu tố vĩ mô

Theo Tổng cục Thống kê, quy mô GDP năm 2023 ước đạt 10.221,8 nghìn tỷ đồng, tương đương 430 tỷ USD. Với kết quả này, kinh tế Việt Nam xếp thứ 34 theo bảng xếp hạng của Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế học và Kinh doanh (CEBR). Với mức GDP tăng 5,05%, lạm phát ở mức 3,25%, kinh tế Việt Nam được đánh giá là đã đạt được tăng trưởng mạnh, song song với việc lạm phát được kiểm soát tốt. Mức tăng giá tiêu dùng năm 2023 cũng thấp hơn tỷ lệ lạm phát trung bình 10 năm là 3,8%. Cùng với đó, tỷ lệ thất nghiệp giảm trong năm 2023 giúp thúc đẩy chi tiêu của người tiêu dùng.

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm tỷ trọng cao. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu tiêu dùng và mua sắm. Thống kê của World Bank do CBRE tổng hợp cho thấy, theo đà phát triển chung của nền kinh tế Việt Nam, tỷ lệ tầng lớp trung lưu dự kiến có thể tăng mạnh, từ mức 10% năm 2016 lên đến mức 26% năm 2026 và 50% năm 2035.

Làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng cũng là cơ hội quan trọng để nền kinh tế nói chung và ngành dịch vụ du lịch nói riêng của Việt Nam phát triển mạnh mẽ. Với lợi thế ổn định chính trị và kinh tế vĩ mô, kết quả chống dịch Covid-19 xuất sắc, dân số đông và trẻ,... Việt Nam đứng trước nhiều cơ hội trở thành công xưởng sản xuất mới của thế giới, qua đó đón dòng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài cùng lượng du khách nước ngoài tăng trưởng mạnh, thông qua sự dịch chuyển của nhiều công ty, tập đoàn lớn khi họ không muốn phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc.

- Các quốc gia mở cửa du lịch

Từ đầu năm 2022, phần lớn các quốc gia trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương đã mở cửa biên giới, tạo điều kiện cho hoạt động du lịch Việt Nam khôi phục trở lại. Tính chung cả năm 2023, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 12,6 triệu lượt, tăng 244,2% so với năm 2022. Khách nội địa ước đạt 108 triệu lượt, vượt 5,8% so với năm trước. Điều này cho thấy độ thu hút của du lịch Việt đối với thị trường khách nước ngoài, bên cạnh đó là tính hiệu quả từ những chính sách, kế hoạch kích cầu của cơ quan quản lý nhà nước cùng cơ sở kinh doanh du lịch.

Với thị trường Trung Quốc, tốc độ hồi phục diễn ra chậm hơn dự kiến trong năm 2023 với kết quả lượt khách đến đạt 38,5% so với 2019. Trong 9 tháng đầu năm 2024, lượt khách đến từ Trung Quốc đã hồi phục đáng kể, tăng 141% so với cùng kỳ năm 2023, và đạt gần 70% lượt khách cùng kỳ năm 2019. Với việc nhiều đường bay từ Trung Quốc đến các tỉnh, thành ở Việt Nam đã và đang được khôi phục, có thể lạc quan cho dự báo về việc lượt khách từ thị trường Trung Quốc sẽ hồi phục hoàn toàn vào năm 2025.

- Nhiều chính sách tác động tích cực đến thị trường

Tiếp nối các cơ chế chính sách được Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam triển khai trong năm 2023, ngành du lịch Việt Nam sẽ có cơ sở tạo đà để phát triển trong năm 2024 và các năm kế tiếp. Các điểm nổi bật bao gồm:

- Tạo thuận lợi về visa: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã tham mưu Lãnh đạo Bộ Văn hóa thể thao và du lịch ("**VHTTDL**") phối hợp với các Bộ, ngành, trình Chính phủ trình Quốc hội ban hành Luật sửa đổi Luật Xuất cảnh, nhập cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài ở Việt Nam; Chính phủ ban hành Nghị quyết 127/NQ-CP và Nghị quyết 128/NQ-CP, theo đó, từ ngày 15/8/2023 Việt Nam áp dụng cấp thị thực điện tử cho công dân tất cả các nước, vùng lãnh thổ với thời hạn tạm trú từ 30 ngày lên đến 90 ngày và nâng thời hạn tạm trú từ 15 ngày lên 45 ngày cho công dân các nước được miễn thị thực đơn phương. Điều này giúp thu hút khách quốc tế đến với Việt Nam và tăng thời gian lưu trú, qua đó giúp đẩy mạnh doanh thu ngành du lịch từ tăng trưởng chi tiêu trên mỗi lượt khách.
- Xây dựng các chiến lược, đề án lớn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã trình Lãnh đạo Bộ VHTTDL ban hành "Chiến lược Marketing du lịch Việt Nam đến năm 2030", đặt ra định hướng quan trọng trong công tác xúc tiến quảng bá du lịch Việt Nam sau đại dịch, và "Đề án một số mô hình phát triển sản phẩm du lịch đêm", với những định hướng cụ thể như đẩy mạnh quảng bá và khai thác văn hóa ẩm thực, dịch vụ ăn uống về đêm, hoạt động biểu diễn văn hóa nghệ thuật v.v... nhằm khai thác tiềm năng du lịch để phát triển kinh tế đêm theo chủ trương của Chính phủ. Các sản phẩm du lịch mới sẽ gia tăng trải

nghiệm hấp dẫn du khách, giúp hành trình trải nghiệm được thông suốt và tạo được sự hài lòng và dấu ấn trong lòng du khách.

- Đồng hành, hỗ trợ các địa phương, doanh nghiệp: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã khuyến khích các địa phương, doanh nghiệp tăng cường liên kết hợp tác, thúc đẩy xúc tiến quảng bá, thu hút đầu tư, phát triển sản phẩm mới; triển khai các hoạt động truyền thông hỗ trợ phát triển du lịch tại các điểm đến. Sự đồng hành này giúp các doanh nghiệp có cơ hội tiếp cận nguồn khách tiềm năng một cách sâu rộng và khai thác hiệu quả.

b) Khó khăn và thách thức

- Xu hướng tối ưu chi phí khi đi trải nghiệm và đòi hỏi giá trị trải nghiệm tương xứng với chi phí trải nghiệm: Nhiều khách du lịch đang tìm kiếm cách thức du lịch phù hợp hơn với túi tiền, từ việc đi du lịch gần nhà hơn, chọn các chuyến đi ngắn hơn cho đến tránh xa các khách sạn cao cấp hơn. Du khách cũng đang tìm kiếm những điểm đến ít tốn kém hơn.
- Tốc độ hồi phục của thị trường Trung Quốc có thể sẽ chậm hơn dự kiến: Theo dự báo điểm đến Châu Á – Thái Bình Dương giai đoạn 2023-2025 của Hiệp hội Du lịch châu Á – Thái Bình Dương (PATA), lượng khách đến từ Trung Quốc đại lục đến các điểm đến ở Châu Á – Thái Bình Dương hàng năm dự kiến sẽ tăng rất mạnh sau đại dịch, nhưng vẫn có thể chưa hồi phục hoàn toàn so với năm 2019 trước đại dịch ở trong kịch bản xấu nhất, tính đến cuối năm 2025. CBRE cũng cho rằng sự phục hồi hoàn toàn của du lịch Trung Quốc có thể chưa được ghi nhận ngay trong năm 2024.
- Chính trị bất ổn tại một số khu vực trên Thế giới: Chiến tranh Nga – Ucraina, chiến sự Dải Gaza ảnh hưởng tới tình hình kinh tế vĩ mô chung và việc khai thác nguồn khách từ các thị trường này, trong đó tác động trực tiếp có thể nhận thấy từ việc chi phí di chuyển và thời gian di chuyển từ các thị trường này tới Châu Á – Thái Bình Dương tăng lên, qua đó ảnh hưởng tiêu cực đến ngành du lịch. Tuy nhiên, hiện các đường bay charters đã được triển khai và một phần giúp giải quyết vấn đề này.

10.7.5. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Định hướng phát triển của Công ty

Vinpearl tiếp tục khẳng định vị thế số một tại Việt Nam, đặt mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí hàng đầu trong khu vực và trên thế giới.

- Phát triển danh mục thương hiệu và sản phẩm đa dạng cùng dịch vụ xuất sắc, lấy trải nghiệm của khách hàng làm trung tâm, nhằm truyền bá văn hóa nét đẹp Việt tới du khách quốc tế, và mang những tinh hoa của thế giới đến với Việt Nam.
- Tập trung phát triển mô hình du lịch – nghỉ dưỡng -- giải trí phức hợp với VinWonders là mũi nhọn để thu hút tập khách hàng mới, đồng thời đẩy mạnh việc mở rộng thêm các dịch vụ bao gồm ẩm thực, golf, mua sắm và nghỉ dưỡng y tế.
- Mở rộng thị trường bằng việc tăng tốc triển khai chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng đưa khách nước ngoài vào Vinpearl và thúc đẩy tăng trưởng trở lại thị phần kinh doanh từ nguồn khách quốc tế.

Định hướng phát triển ngành du lịch

Định hướng phát triển xuyên suốt của Du lịch Việt Nam đã được nêu rõ trong Nghị quyết số 82/NQ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ là "Sản phẩm đặc sắc – Dịch vụ chuyên nghiệp – Thủ tục thuận tiện, đơn giản – Giá cả cạnh tranh – Môi trường vệ sinh, sáng, xanh, sạch đẹp, an toàn – Điểm đến an toàn, văn minh, thân thiện".

Theo đó, mục tiêu đến năm 2030, ngành Du lịch đóng góp trực tiếp vào GDP 15-17%, thực sự là ngành kinh tế mũi nhọn và phát triển bền vững. Việt Nam trở thành điểm đến đặc biệt hấp dẫn, thuộc nhóm 30 quốc gia có năng lực cạnh tranh du lịch hàng đầu thế giới, đáp ứng đầy đủ yêu cầu và mục tiêu phát triển bền vững.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành

Trên cơ sở đánh giá đầy đủ năng lực, điều kiện của Công ty, đặc điểm tình hình có liên quan đến lĩnh vực hoạt động, mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty là phù hợp với định hướng của ngành du lịch, chính sách của Chính phủ.

10.8. Hoạt động Marketing

Vinpearl nhìn nhận Marketing là một trong những yếu tố cốt lõi trong việc tăng độ nhận diện – sức mạnh thương hiệu và tăng cường hiệu quả kinh doanh. Công ty đã triển khai hoạt động Marketing dưới nhiều hình thức khác nhau, cụ thể là:

- Các chiến dịch truyền thông đa kênh, từ truyền hình đến mạng xã hội, nhằm giới thiệu sản phẩm và tạo dựng hình ảnh thương hiệu ấn tượng;
- Marketing tập trung vào nhóm khách hàng trọng tâm, khách hàng chiến lược;
- Các chương trình khuyến mãi hấp dẫn, như gói dịch vụ trọn gói cho gia đình hay giảm giá khi đặt phòng trước, nhằm khuyến khích khách hàng trải nghiệm nhiều dịch vụ hơn;
- Tổ chức các sự kiện lớn như lễ khai trương các cơ sở, các giải thi đấu golf, tạo cơ hội cho khách hàng trải nghiệm trực tiếp dịch vụ;
- Hệ thống chương trình thành viên cũng được quan tâm phát triển để giữ chân khách hàng, cung cấp các ưu đãi đặc biệt và quyền lợi khi sử dụng dịch vụ;
- Hợp tác với các đối tác du lịch quốc tế và các hãng hàng không để mở rộng thị trường, đồng thời đầu tư vào Marketing nội dung thông qua blog và video. Điều này không chỉ giúp thu hút sự chú ý từ cộng đồng mà còn xây dựng và lan tỏa tình yêu đối với thương hiệu trong lòng khách hàng;
- Triển khai siêu đại nhạc hội 8Wonder với sự tham gia của nhiều ca sỹ nổi tiếng trên thế giới và tại Việt Nam, cùng chuỗi hoạt động lễ hội bùng nổ trên khắp các cơ sở trên toàn quốc như lễ hội chào đón giáng sinh, năm mới v.v…

Tất cả những hoạt động này không chỉ nâng cao nhận thức về thương hiệu mà còn củng cố vị thế của Vinpearl trên thị trường du lịch và giải trí, mang đến cho khách hàng những trải nghiệm đáng nhớ và chất lượng.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Tên đầy đủ của Công ty là Công ty Cổ phần Vinpearl. Tầm nhìn mục tiêu dài hạn của Công ty

là khẳng định vị thế dẫn đầu tại Việt Nam và hướng tới mục tiêu nằm trong top hệ thống khách sạn – vui chơi giải trí hàng đầu thế giới. Vinpearl tập trung vào việc cung cấp danh mục sản phẩm đa dạng và dịch vụ xuất sắc, lấy trải nghiệm khách hàng làm trung tâm. Đặc biệt, Vinpearl chú trọng phát triển mảng vui chơi giải trí, khai thác sâu rộng tập khách hàng golf và mở rộng mảng ẩm thực. Đồng thời, Vinpearl đẩy mạnh chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng thu hút khách nước ngoài, thúc đẩy tăng trưởng thị phần kinh doanh quốc tế.

Hiện tại, Vinpearl đang sử dụng các nhãn hiệu chính sau:

VINPEARL	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 101198 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 13/10/2026
VINWONDERS	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 451406 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup, có hiệu lực đến ngày 4/2/2030 (Vingroup đã chuyển nhượng cho Vinpearl và đang hoàn thiện thủ tục cập nhật chủ sở hữu)
VINPEARL SAFARI	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 305176 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 27/10/2025

Nguồn: Vinpearl

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm

Vinpearl cam kết tiên phong trong lĩnh vực vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng và thể thao golf bằng việc liên tục nâng cao trải nghiệm và phát triển sản phẩm bền vững. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm (**"R&D"**) của Công ty đặt mục tiêu không chỉ nâng cao giá trị thương hiệu mà còn thiết lập những tiêu chuẩn mới, đóng góp vào sự phát triển chung của ngành bằng việc đưa ra các sản phẩm đẳng cấp tiêu chuẩn quốc tế.

Phạm vi và Chiến lược Nghiên cứu & Phát triển:

- **Đổi mới sản phẩm, dịch vụ**: Công ty tập trung vào phát triển các sản phẩm và dịch vụ xuất sắc, không ngừng cập nhật xu hướng quốc tế và thị hiếu khách hàng để gia tăng giá trị và thu hút thêm khách hàng mới.
- **Ứng dụng công nghệ tiên tiến**: Ứng dụng công nghệ xanh, AI, và các giải pháp số hóa nhằm tăng cường trải nghiệm khách hàng và hiệu suất hoạt động cho các công viên giải trí, khách sạn và sân gôn.
- **Tính bền vững và trách nhiệm xã hội**: Các dự án R&D ưu tiên phát triển bền vững bằng cách tối ưu hóa tài nguyên, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, hướng đến yếu tố địa phương. Những nỗ lực này không chỉ giảm tác động đến môi trường mà còn xây dựng

giá trị xã hội tích cực và tăng cường trải nghiệm khách hàng.

Quy trình Nghiên cứu & Phát triển:

- **Đánh giá và phân tích thị trường:** Công ty thực hiện các nghiên cứu định kỳ về xu hướng thị trường, phân tích các nhu cầu và mong đợi của khách hàng để định hình các dự án mới và cải tiến các sản phẩm, dịch vụ hiện tại.
- **Hợp tác quốc tế và liên ngành:** Kết nối với các đối tác quốc tế uy tín, các viện nghiên cứu, và chuyên gia trong ngành để áp dụng các giải pháp R&D tiên tiến, tạo lợi thế cạnh tranh cho các dự án.
- **Kiểm định và thử nghiệm:** Các sản phẩm và dịch vụ mới sẽ trải qua các giai đoạn nghiên cứu, đánh giá nghiêm ngặt bởi các chuyên gia của Công ty, kết hợp cùng các đối tác đầu ngành nhằm đảm bảo chất lượng, tính hấp dẫn và tính khả thi khi triển khai

Đầu tư và Quản lý Tài chính cho R&D:

- **Ngân sách R&D:** Dành mức đầu tư lớn cho các hoạt động nghiên cứu, làm việc với các đơn vị tư vấn lớn trong & ngoài nước để có thể ra ý tưởng sản phẩm phù hợp với thị trường.
- **Theo dõi và đánh giá hiệu quả:** Áp dụng hệ thống quản lý dự án và đo lường hiệu quả đầu tư để tối ưu hóa chi phí, đảm bảo nguồn lực hiệu quả, dự án đúng tiến độ, và mang lại giá trị bền vững cho doanh nghiệp và khách hàng.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Định hướng chiến lược kinh doanh của Vinpearl đã và đang tiếp tục là kim chỉ nam trong mọi hoạt động kinh doanh – vận hành cũng như các kế hoạch phát triển trong tương lai bao gồm:

- Khẳng định vị thế dẫn dầu tại Việt Nam, hướng tới mục tiêu nằm trong top hệ thống khách sạn – vui chơi giải trí hàng đầu thế giới.
- Danh mục thương hiệu và sản phẩm đa dạng cùng dịch vụ xuất sắc, lấy trải nghiệm của khách hàng làm trung tâm, trong đó vui chơi giải trí là mũi nhọn, khai thác sâu rộng tập khách hàng golf và phát triển mảng ẩm thực.
- Mở rộng thị trường bằng việc tăng tốc triển khai chiến dịch quảng bá, truyền thông và kết nối với các đối tác quốc tế để nhanh chóng đưa khách nước ngoài vào Vinpearl và thúc đẩy tăng trưởng trở lại thị phần kinh doanh quốc tế của Vinpearl như từ trước đến nay.

Về phát triển sản phẩm

- Với mỗi điểm đến và siêu quần thể được Vinpearl phát triển, hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ có thể đáp ứng mọi trải nghiệm và nhu cầu của các tập khách hàng. Do đó, chiến lược sản phẩm dịch vụ tập trung thúc đẩy và tối ưu các sản phẩm trọn gói đa dạng và đề cao tính may đo cho từng thị trường, phân khúc.
- Kết hợp với các thương hiệu quản lý có danh tiếng để quảng bá sản phẩm Vinpearl tiếp cận đến tập khách hàng rộng lớn sẵn có một cách nhanh chóng, giúp thúc đẩy định vị điểm đến và sản phẩm thương hiệu Vinpearl – VinWonders – Vinpearl Golf mạnh mẽ và vững chắc trên bản đồ du lịch thế giới và trở thành thương hiệu đầu tiên du khách sẽ nghĩ đến khi nhắc tới du lịch trải nghiệm tại Việt Nam ("Top-of-Mind").

Về phát triển thị trường

- Vinpearl tiếp tục khai thác, đẩy mạnh tăng trưởng thị trường nội địa và các thị trường quốc tế truyền thống bao gồm Hàn Quốc, Trung Quốc, Nga, bên cạnh phát triển các thị trường mới tiềm năng như Ấn Độ, Trung Đông, Đông Nam Á, các thị trường có đường bay dài.
- Các thương hiệu thuộc tập đoàn quản lý khách sạn danh tiếng Marriott International và Meliá Hotels International giúp các cơ sở kinh doanh khai thác nguồn khách sẵn có từ các thị trường trên toàn cầu.

Về hệ thống phân phối và bán hàng

- Đẩy mạnh các kênh bán trực tuyến và trực tiếp thông qua đại lý du lịch trực tuyến (OTA), qua trang web và ứng dụng của Công ty (App) phù hợp với xu hướng thị trường.
- Duy trì tỷ trọng doanh thu ổn định của kênh đại lý & công ty lữ hành thông qua ký kết hợp tác chiến lược và dài hạn.
- Phát triển tập đối tác đại lý du lịch (TA), doanh nghiệp (Corporate); tập trung vào nhóm khách hàng hội họp (MICE), doanh nghiệp (Corporate) và nhóm khách lẻ (FIT); chú trọng thúc đẩy hoạt động hội họp và tổ chức đám cưới.

❖ **Thời gian thực hiện chiến lược**

Trung và dài hạn trong vòng 05 (năm) năm.

❖ **Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến**

Công ty sẽ thực hiện các chiến lược kinh doanh trên dựa trên nguồn vốn tự có từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đội ngũ nhân sự hiện tại của Công ty thành thạo về nghiệp vụ và có chuyên môn cao, do đó Công ty tự tin có đủ nguồn lực để triển khai kế hoạch như dự kiến.

10.12. Tổ chức phát hành thuộc ngành, nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc phát hành: Không

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty

Bảng 20. Cơ cấu trình độ lao động của Công ty

Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
	Năm 2022	Tỷ lệ	Năm 2023	Tỷ lệ	30/09/2024	Tỷ lệ
I. Theo trình độ lao động						
Trên Đại học	63	0%	71	1%	72	1%
Đại học, Cao đẳng	5.389	41%	5.526	41%	5.574	41%
Trung cấp	1.195	9%	1.186	9%	1.166	9%
Lao động phổ thông	6.339	49%	6.762	50%	6.798	50%
II. Theo giới tính						

Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
	Năm 2022	Tỷ lệ	Năm 2023	Tỷ lệ	30/09/2024	Tỷ lệ
Nam	7.088	55%	7.514	55%	7.559	56%
Nữ	5.898	45%	6.031	45%	6.051	44%
III. Theo hợp đồng lao động						
Lao động thường xuyên	12.976	100%	13.479	100%	13.540	99%
Lao động thời vụ	10	0%	66	0%	70	1%
Tổng cộng	**12.986**	**100%**	**13.545**	**100%**	**13.610**	100%

Nguồn: Vinpearl

11.2. Chính sách đối với người lao động

11.2.1. Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân sự là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự (1) thành thạo về nghiệp vụ (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

❖ **Nội dung đào tạo**

Đào tạo hội nhập: nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, văn phòng và các phòng/ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

Đào tạo nâng cao: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Đào tạo cán bộ lãnh đạo: nhận thức được tầm quan trọng của cán bộ lãnh đạo, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý .

❖ **Hình thức đào tạo**

Đào tạo tại chỗ: trong quá trình làm việc, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho nhân viên mới hay nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.

Đào tạo nội bộ: Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi nhân viên.

Đào tạo bên ngoài: căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình

độ và nghiệp vụ.

❖ **Chính sách lương thưởng, hỗ trợ**

Nhằm thu hút nhân tài gắn bó lâu dài với Công ty, nâng cao tính chủ động, sáng tạo và tinh thần trách nhiệm của người lao động đối với Công ty, hướng tới nâng cao hiệu suất làm việc và đãi ngộ xứng đáng với sự đóng góp của người lao động. Công ty luôn luôn chú trọng đến chế độ cho người lao động như sau:

- Đánh giá đúng hiệu quả công việc của từng người lao động; khuyến khích người lao động không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn để nâng cao chất lượng công việc vì sự phát triển của Công ty và phù hợp với quy định của Nhà nước về chế độ tiền lương.
- Đảm bảo công bằng và hợp lý trên cơ sở đánh giá đúng kết quả, chất lượng và hiệu quả thực hiện công việc của người lao động.
- Việc chi trả phải đầy đủ về số lượng, đúng thời hạn và dựa trên chất lượng công việc, hiệu quả làm việc của người lao động cũng như kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, chính sách động viên, thăm hỏi khi ốm đau, hiếu, hỉ…), thực hiện khám sức khỏe định kỳ và mua gói bảo hiểm sức khỏe Vingroup cho người lao động

❖ **Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Công ty phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (**"ESOP"**) theo quy chế phát hành ESOP nhằm mục đích ghi nhận sự đóng góp, cống hiến của cán bộ nhân viên (**"CBNV"**) đối với Công ty; khuyến khích, tạo động lực để CBNV luôn nỗ lực hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, có những đóng góp quan trọng vào sự phát triển của Công ty; nâng cao vai trò, trách nhiệm gắn với quyền lợi của CBNV; và gắn kết, giữ chân những nhân sự chủ chốt, chất lượng cao làm việc tại Công ty.

12. Chính sách cổ tức

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Tỷ lệ cổ tức sẽ phải được thông qua tại ĐHĐCĐ. Ngoài ra, HĐQT có thể quyết định tạm ứng mức cổ tức vào từng thời điểm nhất định, phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận đạt được hoặc chi trả phần cổ tức đó bằng tài sản cụ thể vào thời điểm phù hợp do HĐQT quyết định. HĐQT sẽ cân nhắc trong việc công bố kế hoạch cổ tức, và kế hoạch này có thể có hoặc có thể không phụ thuộc vào tỷ lệ cổ tức đã phân phối trong những năm trước.

Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của ĐHĐCĐ. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ trong thời gian qua của Công ty:

Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023
Tỷ lệ chi trả cổ tức/Vốn điều lệ	Trong 02 năm 2022-2023, Công ty không chi trả cổ tức để đảm bảo nguồn tiền phục vụ hoạt động kinh doanh	

Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023
Hình thức	Không áp dụng	Không áp dụng

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, 2023 của Vinpearl

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.

Thông tin về đợt chào bán gần nhất của Công ty được ghi nhận tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2024 do Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam thực hiện kiểm toán (ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần) của Công ty như sau:

- Ngày 10/01/2024, ĐHĐCĐ Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định (**"Đợt chào bán riêng lẻ"**) và phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động (**"ESOP"**) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Theo đó, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty.
- Ngày 27/02/2024, HĐQT 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, bao gồm: 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Công ty tại ngày 23/02/2024 và ngày 26/02/2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế ESOP với giá chào bán bằng mệnh giá.

Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt chào bán riêng lẻ của Công ty được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2024 đã kiểm toán như sau:

- Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2023/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:
  - 160.545.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
  - 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa; và
  - 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.
- Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu

trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

❖ **Cam kết thuê hoạt động**: Tổ chức phát hành phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai, chốt tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán gần nhất như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Thời hạn hợp đồng thuê hoạt động	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Dưới 1 năm	25.024	24.297	53.161
Từ 1 đến 5 năm	74.952	68.834	185.597
Sau 5 năm	1.060.106	1.046.106	2.131.980
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	**1.160.307**	**1.139.237**	**2.370.738**

Nguồn: Vinpearl

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.

❖ **Trái phiếu chưa đáo hạn**

Hiện tại Công ty chỉ có trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn. Công ty không có bất cứ cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay nào khác.

Thông tin cụ thể về trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn được mô tả tại Mục 8.3, Phần IV của Bản Cáo Bạch này.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ chức phát hành không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp, kiện tụng nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán hoặc phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ chức phát hành.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 21. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/(giảm) 2023/2022	Lũy kế đến 9T/2024
Tổng tài sản	56.003.207	44.072.730	(21,3%)	81.577.384
Doanh thu thuần	7.172.730	9.254.103	29,0%	11.942.672
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.413.020	742.711	(83,2%)	3.598.412
Lợi nhuận (lỗ) khác	(167.425)	23.599	Không áp dụng	(93.121)
Lợi nhuận trước thuế	4.245.595	766.310	(82,0%)	3.505.291
Lợi nhuận sau thuế	4.229.664	670.623	(84,1%)	3.084.969
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	0%	0%	0%	0%

Các chỉ tiêu khác: Không có.

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 22. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm 2023/2022	Lũy kế đến 9T/2024
Tổng tài sản	55.771.875	44.828.359	(19,6%)	76.080.632
Doanh thu thuần	4.855.685	6.177.506	27,2%	4.968.090
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	4.260.148	498.035	(88,3%)	54.568
Lợi nhuận (lỗ) khác	(169.707)	42.390	Không áp dụng	1.579.304
Lợi nhuận trước thuế	4.090.441	540.425	(86,8%)	1.633.872
Lợi nhuận sau thuế	4.083.895	530.435	(87,0%)	1.538.722
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	0%	0%	0%	0%

Các chỉ tiêu khác: Không có.

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán:** Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm 2022, 2023 và đến thời điểm hiện tại

❖ **Nhân tố thuận lợi**

Năm 2022

- Quyết định mở cửa du lịch vô cùng đúng đắn và sớm của Chính phủ Việt Nam so với các nước trong khu vực đã đánh dấu sự trở lại của ngành du lịch sau đại dịch Covid-19. Thị trường du lịch nội địa tăng trưởng mạnh mẽ, đặc biệt với việc di chuyển qua biên giới còn nhiều hạn chế, giá cả cao, mức độ an toàn về dịch bệnh chưa đảm bảo.
- Lượng khách nội địa vượt mục tiêu đề ra, với hơn 101 triệu lượt, tăng hơn gấp 1,5 lần so với kế hoạch của Chính phủ.

Năm 2023

- Ngành du lịch Việt Nam đã có sự phục hồi mạnh mẽ, gặt hái được nhiều kết quả tích cực. Tổng số khách du lịch quốc tế đạt 12,6 triệu lượt; tổng khách du lịch nội địa ước đạt 108 triệu lượt; tổng thu từ du lịch đạt 678,3 nghìn tỷ đồng. Cả 3 chỉ tiêu trên đều đạt và vượt kế hoạch đề ra cho năm 2023
- Chính phủ ban hành chính sách mới về thị thực, theo đó áp dụng cấp thị thực điện tử cho công dân tất cả các nước, vùng lãnh thổ và nâng thời hạn tạm trú lên 45 ngày đối với 13 nước được đơn phương miễn thị thực. Nghị quyết này được coi là sự "cởi trói" đúng lúc cho ngành du lịch, phù hợp với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước, đồng thời phù hợp với xu thế mở cửa của các nền kinh tế trên thế giới.
- Việt Nam đã vinh dự nhận hàng loạt giải thưởng danh giá từ các tổ chức quốc tế uy tín trên toàn cầu và nhiều lần được truyền thông báo chí quốc tế vinh danh, ca ngợi là điểm đến hấp dẫn hàng đầu thế giới. Trong đó đáng chú ý, Việt Nam lần thứ 4 được vinh danh là "Điểm đến Di sản hàng đầu thế giới", lần thứ 5 liên tiếp được bình chọn là "Điểm đến hàng đầu châu Á". Với những nỗ lực nhằm xây dựng cơ chế, chính sách thuận lợi cho ngành Du lịch và thúc đẩy sự phục hồi mạnh mẽ của toàn ngành, Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã lần thứ 4 được trao danh hiệu "Cơ quan quản lý du lịch hàng đầu châu Á".

9 Tháng Năm 2024

- Đầu năm 2024 Việt Nam mở lại đường bay trực tiếp từ Nga, góp phần giúp tăng trưởng lượt khách quốc tế.
- Thị trường du lịch tăng trưởng mạnh so với năm 2023 và tương đương năm 2019. Khách quốc tế đạt xấp xỉ cùng kỳ năm 2019, và khách nội địa đã vượt so với cùng kỳ năm 2019 (là năm trước đại dịch Covid). Trong 9 tháng đầu năm nay, lượng khách quốc tế từ hầu hết các khu vực đã hoàn toàn phục hồi so với cùng kỳ năm 2019, trong đó: Châu Úc đạt mức 119%, Châu Á đạt ~100%, Châu Mỹ ~100%. Đáng chú ý là ở Nam Á, thị trường

tiềm năng Ấn Độ tăng trưởng đột phá, đạt mức 305% so với trước dịch; tương tự là Campuchia đạt 300%.

- Thủ tướng chính phủ cũng đã nhanh chóng có chỉ thị về phát triển du lịch toàn diện, nhanh và bền vững cho năm 2024.

❖ **Nhân tố không thuận lợi**

Năm 2022

- Thị trường vừa mới thích nghi lại sau đại dịch Covid-19, nhiều thị trường quốc tế vẫn chưa mở cửa.
- Chính sách du lịch chưa được thay đổi để thu hút khách quốc tế (chỉ miễn visa cho 24 quốc gia, với thời gian lưu trú là 15 ngày và ra vào 1 lần)
- Các hãng hàng không còn gặp nhiều khó khăn sau đại dịch, dẫn đến thiếu hụt nhân sự và các chuyến bay quốc tế.

Năm 2023

- Tình hình chính trị quốc tế bất ổn, chiến tranh và xung đột Ucraina – Nga dẫn đến ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường du lịch quốc tế.
- Chậm kết nối, chậm khôi phục tần suất các đường bay quốc tế như trước dịch Covid-19; các yếu tố tác động khác như lạm phát, tỉ giá tăng, xung đội chính trị, hầu bao cho du lịch của du khách sụt giảm ... cũng ảnh hưởng lớn đến lượng khách quốc tế đến Việt Nam.
- Thêm vào đó, việc thiếu hụt máy bay của các hãng hàng không, dẫn đến giá vé máy bay nội địa tăng cao cũng là nguyên nhân khiến thị trường du lịch nội địa bị ảnh hưởng.
- Ngoài ra, nhân lực của thị trường thiếu hụt, nhiều lao động có nghiệp vụ cao đã chuyển sang ngành khác nên mất thời gian đào tạo mới.

9 Tháng 2024

- Chiến tranh, xung đột giữa Ucraina – Nga vẫn tiếp diễn
- Thêm nhiều các cuộc xung đột, chiến tranh và chính trị của nhiều nước lớn không ổn định (Israel – Iran, Triều Tiên – Hàn Quốc, Bangladesh, Mỹ...)
- Thiên tai, bão lũ, đặc biệt bão Yagi, gây thiệt hại và ảnh hưởng nặng nề lên kinh tế nói chung và thị trường du lịch nói riêng tại Việt Nam.

1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (năm 2023)

Không có

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

❖ **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Đơn vị: Tỷ đồng

Vốn kinh doanh	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	26.525.322	26.525.322	15.041.382	15.041.382	17.232.122	17.232.122
Vốn chủ sở hữu	11.558.741	8.470.061	16.267.329	13.316.823	33.423.057	32.018.935

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Công ty đã sử dụng nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ một cách hợp lý và hiệu quả cho các hoạt động kinh doanh cốt lõi. Trong suốt quá trình phát triển, công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để mở rộng quy mô hoạt động, nâng cao năng lực đầu tư và thực hiện các dự án bất động sản có giá trị lớn. Đồng thời, công ty cũng bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác.

Bảng 23. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2022 đến nay

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Tiền và tương đương tiền	266.048	2.056.552	1.208.404
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.197.381	1.537.107	1.561.296
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	8.465.092	6.125.353	10.134.774
4	Hàng tồn kho	2.571.783	3.109.895	5.616.672
5	Tài sản ngắn hạn khác	1.897.465	1.126.928	1.686.166
6	Các khoản phải thu dài hạn	1.257.279	80.540	14.278.354
7	Tài sản cố định	27.196.060	23.473.776	37.184.473
8	Bất động sản đầu tư	753.317	586.150	597.754
9	Tài sản dở dang dài hạn	5.007.600	3.993.457	5.650.067
10	Đầu tư tài chính dài hạn	1.681.713	1.241.713	1.365.862
11	Tài sản dài hạn khác	709.469	741.259	2.293.562

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Trích khấu hao tài sản cố định**

Các tài sản cố định hữu hình và vô hình, và bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty và công ty con được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Bảng 24. Chính sách khấu hao của Vinpearl

Các loại tài sản	Số năm
Tài sản cố định hữu hình	
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
Phương tiện vận tải	03 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
Cây trồng vật nuôi lâu năm	02 – 30 năm
Tài sản khác	02 – 20 năm
Tài sản cố định vô hình	
Quyền sử dụng đất	30 - 48 năm
Phần mềm vi tính	02 - 12 năm
Bất động sản đầu tư cho thuê	
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 48 năm
Quyền sử dụng đất	10 – 48 năm
Tài sản khác	02 – 10 năm

Nguồn: Vinpearl

Công ty cam kết việc thực hiện xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

❖ **Mức lương bình quân**

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

Bảng 25. Mức lương bình quân

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/tháng)
2022	16.715.180
2023	19.586.726
9 tháng đầu năm 2024	20.076.978

Nguồn: Vinpearl

Mức thu nhập bình quân của Vinpearl cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam 2022 và 2023, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu

nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2022 và 2023 lần lượt là 4,6 triệu đồng/người/tháng và 7,1 triệu đồng/người/tháng.

Công ty không có thông tin so sánh với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn.

❖ **Tình hình công nợ**

Bảng 26. Tình hình công nợ Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ phải thu	8.349.021	5.034.101	18.895.792	9.722.371	6.205.893	24.413.128
Nợ phải trả	44.213.134	28.561.030	42.657.575	47.533.146	30.755.907	49.558.449

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 27. Tình hình các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	**7.092.040**	**4.954.416**	**5.554.564**	**8.465.092**	**6.125.353**	**10.134.774**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	578.339	728.638	755.242	1.529.794	1.698.908	910.531
Trả trước cho người bán ngắn hạn	502.179	438.413	993.624	631.830	553.196	1.149.124
Phải thu về cho vay ngắn hạn	300.000	0	1.553.000	300.000	0	7.161.000
Phải thu ngắn hạn khác	5.736.774	3.793.091	2.258.851	6.079.705	3.944.632	985.505
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.252)	(5.726)	(6.153)	(76.237)	(71.383)	(71.386)
Các khoản phải thu dài	**1.256.981**	**79.685**	**13.341.228**	**1.257.279**	**80.540**	**14.278.354**

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
hạn						
Phải thu về cho vay dài hạn	0	0	13.111.000	0	0	14.072.000
Phải thu dài hạn khác	1.256.981	79.685	230.228	1.257.279	80.540	206.354
Tổng cộng	**8.349.021**	**5.034.101**	**18.895.792**	**9.722.371**	**6.205.893**	**24.413.128**

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Các khoản phải thu quá hạn:**

Tại ngày 30/09/2024, 31/12/2023 và ngày 31/12/2022, số dư hợp nhất tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi lần lượt là 71.386.826.962 đồng, 71.383.197.951 đồng và 76.237.347.266 đồng đã được lập dự phòng toàn bộ.

Bảng 28. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2022

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	56.225	56.225	1-7 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	2 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	Khó có khả năng thu hồi

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khác	273	273	2 năm	Các khoản tạm ứng khác khó thu hồi	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**76.237**	**76.237**			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	5.239	5.239	3-4 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	2 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**25.252**	**25.252**			

Nguồn: Vinpearl

Bảng 29. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	50.665	50.665	2-8 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	1-3 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt	Khó có khả năng thu hồi

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
				hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	979	979	1-3 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**71.383**	**71.383**			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	4.892	4.892	4-5 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	834	834	1-3 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**5.726**	**5.726**			

Nguồn: Vinpearl

Bảng 30. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 30/09/2024

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	50.665	50.665	3-9 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập	Khó có khả năng thu hồi

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
				dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	2-4 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, thời gian thu hồi lâu do các hồ sơ cung cấp cho bảo hiểm chưa đầy đủ.	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	982	982	1 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**71.386**	**71.386**			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	4.892	4.892	5-6 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	1.261	1.261	1 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**6.153**	**6.153**			

Nguồn: Vinpearl

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 31. Tình hình các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ phải trả ngắn hạn	**26.934.526**	**25.221.862**	**30.505.283**	**26.082.267**	**23.395.359**	**34.280.331**
Phải trả người bán ngắn hạn	5.167.622	6.553.784	5.248.336	1.707.390	1.782.919	2.717.143
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	344.057	339.625	11.762.296	535.167	443.673	14.661.819
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	464.488	367.030	1.504.032	600.792	491.178	2.916.455
Phải trả người lao động	2.518	3.359	3.564	3.393	4.655	7.453
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.056.354	1.783.837	1.738.883	2.783.157	2.661.455	3.148.391
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	553.987	496.489	436.743	929.678	878.397	65.953
Phải trả ngắn hạn khác	9.042.499	1.433.090	3.571.775	9.922.866	2.394.873	6.994.967
Vay và phát hành trái phiếu ngắn hạn	8.848.063	13.856.491	6.238.277	8.815.963	13.856.491	3.766.777
Dự phòng phải trả ngắn hạn	451.887	386.876	0	780.141	880.437	0
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.051	1.281	1.377	3.720	1.281	1.373

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ phải trả dài hạn	**17.278.608**	**3.339.168**	**12.152.292**	**21.450.879**	**7.360.548**	**15.278.118**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.696.028	1.077.947	789.749	2.741.226	1.755.120	466.483
Phải trả dài hạn khác	540.952	1.333.441	2.975.377	2.711.370	3.489.362	3.652.040
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.687.954	91.600	8.387.166	13.687.954	91.600	9.194.166
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	0	26.222	25.656	1.965.429
Dự phòng phải trả dài hạn	1.353.674	836.180	0	2.284.107	1.998.810	0
Tổng cộng	**44.213.134**	**28.561.030**	**42.657.575**	**47.533.146**	**30.755.907**	**49.558.449**

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn: Vinpearl luôn thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán cho nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn, và dài hạn từ tổ chức tín dụng đều được Vinpearl thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong suốt thời gian hoạt động của Công ty.
- Trường hợp quá hạn: Không có.
- Trường hợp vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành và công ty con: Không có.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Các khoản phải nộp cho Nhà nước: thuế và bảo hiểm thực hiện kê khai đầy đủ và nộp đúng kỳ hạn, tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Bảng 32. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	153.252	37.575	1.055.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	0	10.277	208.626
Thuế thu nhập cá nhân	37.127	49.464	45.010
Thuế nhà thầu nước ngoài	18.948	25.250	55.752
Tiền thuê đất	1.118	3.059	8.965
Các loại thuế khác	254.043	241.405	130.229
Tổng cộng	**464.488**	**367.030**	**1.504.032**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng Quý III năm 2024 của Vinpearl

Bảng 31. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	258.662	52.794	1.849.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.577	93.171	818.367
Thuế thu nhập cá nhân	59.507	53.704	51.216
Thuế nhà thầu nước ngoài	20.243	28.382	57.492
Tiền thuê đất	1.118	3.059	8.965
Các loại thuế khác	259.685	260.068	130.687
Tổng cộng	**600.792**	**491.178**	**2.916.455**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

❖ **Trích lập các quỹ:**

Việc trích lập các quỹ được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Hàng năm, Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ của Công ty qua các năm như sau:

Bảng 33. Số dư các quỹ

Đơn vị: Tỷ đồng

Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Quỹ khen	3.051	3.720	1.281	1.281	1.377	1.373

Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
thưởng, phúc lợi						
Quỹ đầu tư phát triển	10.994	10.994	2.177	2.177	2.177	2.177
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0	(213.406)	0	(213.406)	0	(213.406)
Lợi nhuận chưa phân phối	(19.476.357)	(19.238.848)	143.723	521.449	1.682.445	3.606.099

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 34. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Riêng		
		31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1. Khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,74	0,60	0,59	0,65	0,49	0,48
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,65	0,46	0,43	0,56	0,37	0,30
2. Cơ cấu vốn							

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Riêng		
		31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,85	0,70	0,61	0,79	0,64	0,56
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	5,61	2,31	1,55	3,83	1,76	1,28
3. Năng lực hoạt động							
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,12	0,18	0,19	0,08	0,12	0,08
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	Lần	(0,71)	(1,15)	(1,02)	(0,38)	(0,56)	(0,35)
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	4,01	4,16	2,19	4,34	3,47	1,02
4. Khả năng sinh lời							
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	58,98%	7,25%	25,83%	84,11%	8,59%	30,97%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau	%	6,98%	1,34%	4,91%	6,78%	1,05%	2,55%

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất			Riêng		
		31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
thuế/Tổng tài sản bình quân]							
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	64,45%	6,04%	13,48%	42,91%	3,81%	6,19%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.595	277	1.842	1.534	352	893

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và BCTC riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Vinpearl

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty: Không có.

Khả năng thanh toán:

Hệ số khả năng thanh toán của Vinpearl đang có xu hướng giảm nhẹ. Hệ số thanh toán ngắn hạn từ 0,74 lần vào cuối năm 2022 giảm còn xuống còn 0,59 lần vào cuối tháng 9 năm 2024 đối với báo cáo hợp nhất. Tương tự, hệ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 0,65 lần xuống 0,43 lần đối với hợp nhất, và từ 0,56 lần xuống 0,30 lần đối với riêng.

Cơ cấu vốn:

Cơ cấu vốn của Vinpearl có sự dịch chuyển trong việc giảm sử dụng đòn bẩy tài chính. Hệ số Nợ/Tổng tài sản đã giảm từ 0,85% xuống 0,61% đối với báo cáo hợp nhất, và từ 0,79% xuống 0,56% đối với báo cáo riêng. Tương tự, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm mạnh từ 5,61% xuống 1,55% đối với hợp nhất, và từ 3,83% xuống 1,28% đối với riêng.

Năng lực hoạt động:

Hiệu quả sử dụng tài sản của Vinpearl có sự cải thiện nhẹ và phù hợp với mô hình kinh doanh của ngành với đặc điểm tài sản lớn. Vòng quay tổng tài sản tăng từ 0,12 lần lên 0,19 lần đối với báo cáo hợp nhất, trong khi giữ nguyên ở mức 0,08 lần đối với báo cáo riêng. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 4,01 lần xuống 2,19 lần đối với hợp nhất, và từ 4,34 lần xuống 1,02 lần đối với báo cáo riêng.

Khả năng sinh lời:

Khả năng sinh lời của Vinpearl có sự biến động trong hai năm gần nhất và cải thiện đáng kể

trong năm 2024. Cụ thể, ROE tăng lên 13,48% vào cuối tháng 9 năm 2024 so với kết quả khiêm tốn trong năm 2023 ở mức 6.04% đối với báo cáo hợp nhất.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính 02 năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 22-02-00181-23-1 phát hành ngày 30/3/2023, với 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 2022, 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.

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 22-02-00181-23-2 phát hành ngày 30/3/2023, với ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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.

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 23-02-00238-24-1 phát hành ngày 29/3/2024, với 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.

3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 23-02-00238-24-2 phát hành ngày

29/3/2024, với ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính 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 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.

3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl được Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán Deloitte Việt Nam soát xét bán tại báo cáo soát xét số 0295/VN1A-HN-BC ngày 28/8/2024, với kết luận của kiểm toán viên:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn. Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Công ty

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl được soát xét tại báo cáo soát xét số 0296/VN1A-HN-BC ngày 28/8/2024, với kết luận của kiểm toán viên:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến vêệc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực

hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn. Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Bảng 35. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Năm 2024	
			Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm 2023
Tổng doanh thu	Triệu đồng	9.265.281	14.866.893	60%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	9.254.103	14.866.893	61%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	670.623	1.909.517	185%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,25%	12,84%	5,59%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	6,04%	7,70%	1,66%
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	0%	0%

Nguồn: Vinpearl

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 27/06/2024 bởi Đại hội đồng cổ đông Công ty.

4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận nêu trên

Để đề ra các kế hoạch trên, Công ty căn cứ dựa trên các yếu tố thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của ngành dịch vụ du lịch nói riêng và nền kinh tế nói chung trong năm 2024.

Kinh tế vĩ mô:

- Theo dự báo của Chính phủ, dự trữ ngoại hối của Việt Nam đạt khoảng 100 tỷ USD năm 2023, và dự kiến đạt khoảng 110 tỷ USD năm 2024. Điều này sẽ đảm bảo cho sự ổn định đồng tiền của Việt Nam, góp phần thúc đẩy du lịch với khách quốc tế. Ngoài ra, điều này cũng sẽ góp phần ổn định kinh tế Việt Nam, qua đó đảm bảo phát triển du lịch trong nước.

Thị trường:

- Dấu hiệu phục hồi ở một số thị trường trước đây là thị trường truyền thống của Vinpearl: Nga phục hồi đường bay tới Việt Nam từ cuối tháng 1/2024; Trung Quốc đã có những dấu

hiệu phục hồi tích cực ngay từ Q4/23.

- Các thị trường Hàn Quốc, Trung Quốc, Ấn Độ, thị trường nói tiếng Nga, Mông Cổ, thị trường Đông Nam Á, Mỹ – Canada dự kiến sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2024 thông qua việc Vinpearl ký kết thành công các hợp đồng hợp tác với các đại lý du lịch, song song với việc Tổng Cục Du lịch đã triển khai ký kết các biên bản ghi nhớ về hợp tác xúc tiến du lịch song phương, qua đó tạo điều kiện thuận lợi để Công ty mở rộng thị trường hoạt động mới.
- Các chương trình xúc tiến du lịch quốc tế từ sau đại dịch đến nay đã thu hút cộng đồng du lịch quốc tế về Việt Nam, điểm đến mới của thế giới: Phú Quốc ấm áp vào mùa đông, thay thế cho Phuket, Guam, Nhật Bản với chi phí thấp hơn, thời tiết đẹp; Nha Trang với 300 ngày nắng là điểm đến lý tưởng cho du khách quốc tế; Chính trị ổn định, an toàn.

Sản phẩm dịch vụ:

- 2024 là năm hoạt động đầy đủ đầu tiên của các khách sạn được Vinpearl thuê các công ty quốc tế quản lý, sau một thời gian cải tạo để đáp ứng tiêu chuẩn thương hiệu. Các khách sạn đã hoàn thiện việc kết nối với mạng lưới hệ thống kinh doanh toàn cầu của các chương trình quản lý và sẽ thúc đẩy nhận diện thị trường, mang tới một tệp khách quốc tế lớn – đặc biệt là MICE/Corp, mang lại mức doanh thu tốt.
- Cáp treo vượt biển Nha Trang dự kiến mở cửa trở lại hiện đại hơn và sẵn sàng mang lại trải nghiệm cho khách du lịch Nha Trang – Khánh Hòa, trở thành điểm đến nhất định phải thử năm 2024. Sản phẩm được kỳ vọng sẽ giúp VinWonders Nha Trang tăng trưởng lượt khách trong năm 2024.
- Sau một thời gian chuẩn bị, năm 2024 Vinpearl dự kiến sẽ thực hiện khai trương một số cơ sở mới: Aquafield, Khách sạn Hà Giang, Học viện cưỡi ngựa Vũ Yên.
- Cấu phần kinh doanh bất động sản dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận tốt từ việc bàn giao các sản phẩm đã hoàn thành xây dựng trong năm 2024.

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ CBNV giàu kinh nghiệm, ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl phụ thuộc vào tình hình vĩ mô trong nước và thế giới. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Tổ chức tư vấn không đánh giá kế hoạch cổ tức của Tổ chức phát hành do Tổ chức phát hành dự kiến không thực hiện chi trả cổ tức năm 2024.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán. Do đó, các ý kiến nhận xét nêu

trên không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Vinpearl được thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần từ năm 2006, tại thời điểm ban hành Bản Cáo Bạch này, đã quá 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nên Công ty không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Vinpearl hiện tại chỉ có 01 (một) cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Bảng 36. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại thời điểm hiện tại

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số GCN ĐKKD	Tổng số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0101245486	1.473.520.957	85,51

Nguồn: Vinpearl

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn

- Tên Công ty: **TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP**
- Năm thành lập: Ngày 03 tháng 05 năm 2002
- Số Giấy CNĐKDN: 0101245486
- Quốc tịch: Việt Nam

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ (hiện tại): 38.785.833.060.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi lăm tỷ tám trăm ba mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn)
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Việt Quang
  Chức danh: Tổng Giám đốc
- Người đại diện vốn tại Vinpearl theo ủy quyền: Mai Hương Nội
- Mối quan hệ với Vinpearl: Cổ đông lớn

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan

Bảng 37. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 10/04/2014)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	155.519.489	98,6%	1.473.520.957	85,51%	1.533.453.474	85,51%

Nguồn: Vinpearl

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của Vinpearl. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

Bảng 38. Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn (cập nhật tại ngày 26 tháng 12 năm 2024)

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
1.	Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
2.	Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
3.	Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
4.	Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
5.	Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	0	0	0	0	0	0
6.	Chun Chae Rhan	TV HĐQT	0	0	0	0	0	0
7.	Chin Michael Jaewuk	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
8.	Adil Ahmad	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
9.	Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	TV HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
10.	Nguyễn Thế Anh	Trưởng BKS	0	0	0	0	0	0
11.	Đỗ Thị Hồng Vân	TV BKS	0	0	0	0	0	0
12.	Nguyễn Hồng Mai	TV BKS	0	0	0	0	0	0
13.	Mai Hương Nội	Phó TGĐ	0	0	0	0	0	0
14.	Phạm Văn Khương	Phó TGĐ	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
15.	Dương Thị Hoàn	Phó TGĐ	0	0	0	0	0	0
16.	Nguyễn Thị Thu Hiền	Kế toán trưởng	0	0	0	0	0	0
17.	Ngô Thị Nguyệt	Người phụ trách quản trị	0	0	0	0	0	0
18.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC THÀNH PHỐ HOÀNG GIA**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
19.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
20.	Vũ Thị Hiền Tâm	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
21.	Trần Lê Phương	Đại diện theo pháp luật. Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
22.	Phạm Minh Vũ	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
23.	Nguyễn Ngọc Hùng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
24.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
25.	Phạm Thiếu Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
26.	Phạm Nhật Vượng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
27.	Cao Thị Hà An	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
28.	Varun Kapur	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
29.	Mueen Uddeen	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
30.	Hoang D. Quan	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
31.	Nguyễn Diệu Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
32.	Nguyễn Thu Hằng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
33.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
34.	Đặng Minh Hải	Đại diện theo pháp luật. Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
35.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
36.	**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN XAVINCO**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
37.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
38.	Lê Việt Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
39.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
40.	**CÔNG TY TNHH XALIVICO**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
41.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
42.	Lê Kiên Cường	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
43.	**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
44.	Trần Lê Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
45.	Lê Thăng Long	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
46.	Lý Hoa Liên	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
47.	Nguyễn Thị Bích Hạnh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
48.	Mạc Văn Tiên	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
49.	Nguyễn Thị Quý Phương	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý Công ty Con	0	0	0	0	0	0
50.	**CÔNG TY TNHH METROPOLIS HÀ NỘI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
51.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
52.	**CÔNG TY CỔ PHẦN SÁCH VIỆT NAM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
53.	Lê Thăng Long	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
54.	Nguyễn Trọng Tuấn	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
55.	Vũ Quyết Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
56.	Trần Thanh Mai	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
57.	Trần Lê Phương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
58.	**CÔNG TY CP ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
59.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
60.	Nguyễn Hạnh Phúc	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
61.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
62.	**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SINH THÁI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
63.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
64.	Trần Lê Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
65.	Phạm Thị Phương An	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
66.	Nguyễn Việt Quang	Người đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
67.	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ GIA LÂM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
68.	Vũ Quyết Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
69.	Nguyễn Văn Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
70.	Phạm Minh Vũ	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
71.	**CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ ĐẦU TƯ VIỆT NAM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
72.	Vũ Quyết Thắng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
73.	Phạm Thị Phương An	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
74.	Lê Thị Kim Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
75.	Trần Thị Việt Nga	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
76.	Trần Tất Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
77.	**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THĂNG LONG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
78.	Phạm Thiếu Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
79.	Nguyễn Thị Thuý Hồng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
80.	Đinh Văn Hưng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
81.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
82.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
83.	Vũ Quyết Thắng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
84.	**CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG NHA TRANG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
85.	Đặng Thanh Thuỷ	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
86.	Nguyễn Hữu Đoàn	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
87.	Võ Thị Phương Thảo	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
88.	**CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TÂY TĂNG LONG**[2]	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
89.	**CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ VINMEC**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
90.	Nguyễn Việt Quang	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
91.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
92.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
93.	Lê Thuý Anh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
94.	Nguyễn Huy Ngọc	Đại diện theo pháp luật của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
95.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINSCHOOL**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
96.	Lê Mai Lan	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
97.	Phan Hà Thuỷ	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

[2] Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
98.	Đỗ Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
99.	**CÔNG TY TNHH GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO VINACADEMY**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
100.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
101.	Lê Mai Lan	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
102.	**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẢO VỆ VINCOM**	**Công ty con**	0	0	501.609	0,02911	522.010	0,02911
103.	Phan Thu Hương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
104.	**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH VINFAST**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
105.	Lê Thị Thu Thuỷ	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
106.	Phạm Nhật Vượng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
107.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
108.	Phạm Nhật Quân Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
109.	Thái Thị Thanh Hải	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
110.	**CÔNG TY TNHH KINH DOANH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ VINFAST**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
111.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diên theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
112.	Dương Thị Thu Trang	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
113.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VIN3S**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
114.	Nguyễn Quốc Thành	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
115.	Vũ Thị Hợp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
116.	Võ Thị Phương Thảo	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
117.	**CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU VÀ SẢN XUẤT VINSMART**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
118.	Mai Hương Nội	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
119.	Trần Minh Trung	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
120.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
121.	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VINTECH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
122.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
123.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
124.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
125.	**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN NIÊN KỶ**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
126.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
127.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI SƠN**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
128.	Vũ Quyết Thắng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
129.	Vũ Thái Ninh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
130.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
131.	**CÔNG TY TNHH KINH DOANH VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VINPRO[3]**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
132.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ ĐẠI HỌC QUỐC TẾ BERJAYA VIỆT NAM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
133.	Nguyễn Thị Mai Thu	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
134.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
135.	Vũ Quyết Thắng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
136.	**CÔNG TY TNHH TRUNG TÂM TÀI CHÍNH VIỆT NAM BERJAYA**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
137.	Hoàng Bạch Dương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
138.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

[3] Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
139.	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN GS CỦ CHI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
140.	Nguyễn Hạnh Phúc	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
141.	Hoàng Thị Thùy Vy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
142.	Nguyễn Thục Hiền	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
143.	**CÔNG TY TNHH VIỆT NAM GRAND PRIX**[4]	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
144.	**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ AN NINH MẠNG VINCSS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
145.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
146.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
147.	Đỗ Ngọc Duy Trác	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
148.	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚC AN**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

[4] Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
149.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
150.	**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH PHẦN MỀM VINHMS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
151.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
152.	Nguyễn Văn Hoàng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
153.	Đoàn Lê Thanh Xuân	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
154.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP VINHOMES**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
155.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
156.	Mai Hương Nội	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
157.	Hồ Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
158.	**CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP VÀ DỊCH VỤ CÔNG NGHỆ VANTIX [5]**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

[5] Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
159.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINGROUP INVESTMENT VIỆT NAM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
160.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
161.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
162.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
163.	**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI SINH THÁI VINBUS**	**Công ty con**	0	0	115.596	0,00671	119.596	0,00671
164.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
165.	Nguyễn Công Nhật	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
166.	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ XANH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
167.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
168.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
169.	Vũ Thái Ninh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
170.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
171.	**CÔNG TY CỔ PHẦN DELTA**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
172.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
173.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
174.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
175.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐẠI AN**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
176.	Dương Hồng Anh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
177.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
178.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
179.	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINCONS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
180.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
181.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
182.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
183.	**CÔNG TY CP GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀ HẠ TẦNG TRUYỀN DẪN VINITIS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
184.	Nguyễn Quốc Thành	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
185.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
186.	Trần Thanh Mai	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
187.	**CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN SINH THÁI**[6]	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
188.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VMC HOLDING**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
189.	Lê Thúy Anh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
190.	Lê Cự Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

[6] Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
191.	Nguyễn Thị Ngọc Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
192.	Lau Xin Yu Cynthia	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
193.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẢO LAI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
194.	Vũ Thanh Hiếu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
195.	Vũ Thanh Bình	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
196.	Phạm Sỹ Quý	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
197.	Võ Tiến Dũng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
198.	**CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ TRẮNG BẢO LAI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
199.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
200.	Lê Trung Kiên	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
201.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÁ CẨM THẠCH DỐC THẮNG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
202.	Võ Tiến Dũng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
203.	Nguyễn Hà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
204.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
205.	**CÔNG TY TNHH ĐÁ CẨM THẠCH AN PHÚ**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
206.	Võ Tiến Dũng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
207.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
208.	Vũ Mạnh Long	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
209.	**CÔNG TY TNHH MTV KHAI THÁC KHOÁNG SẢN BẢO LAI LỤC YÊN**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
210.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
211.	Vũ Mạnh Long	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
212.	**CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN PHAN THANH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
213.	Vũ Danh Hoà	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
214.	Nguyễn Hà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
215.	Võ Tiến Dũng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
216.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VẠN KHOA**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
217.	Võ Tiến Dũng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
218.	Vũ Danh Hoà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
219.	Nguyễn Hà	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
220.	**CÔNG TY TNHH BẢO LAI GREEN**		0	0	0	0	0	0
221.	Lê Văn Tú	Người đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
222.	**CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP NĂNG LƯỢNG VINES HÀ TĨNH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
223.	Mai Hương Nội	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
224.	Nguyễn Quốc Thành	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
225.	Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
226.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINBIGDATA**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
227.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
228.	Đào Đức Minh	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
229.	Vũ Hà Văn	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
230.	**CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU VÀ ỨNG DỤNG TRÍ TUỆ NHÂN TẠO VINAI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
231.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
232.	Lê Mai Tuyết Trinh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
233.	Bùi Hải Hưng	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
234.	**CÔNG TY TNHH WORLD ACADEMY**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
235.	Phan Hà Thuỷ	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
236.	**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ SƠN THÁI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
237.	Huỳnh Thị Thùy Trang	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
238.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
239.	Vũ Thái Ninh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
240.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
241.	Phan Hà Thuỷ	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
242.	DEVID DESFREED KENNEDY	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
243.	Đỗ Thu Phương	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
244.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHÁCH SẠN THANH HÓA**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
245.	Nguyễn Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
246.	Tạ Khánh Duy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
247.	Nguyễn Thị Ngọc Hân	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
248.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
249.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
250.	Trần Nam Anh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
251.	Nguyễn Thái Bình	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
252.	Phạm Thị Thu Hiền	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
253.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KHÁCH SẠN LANDMARK 81**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
254.	Nguyễn Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
255.	Tạ Khánh Duy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
256.	Nguyễn Thị Ngọc Hân	Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
257.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
258.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ Y HỌC CÔNG NGHỆ CAO VINMEDTECH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
259.	Đỗ Tất Cường	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
260.	Lê Thúy Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
261.	Lê Cự Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
262.	**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG VINCONS WINDOWS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
263.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
264.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
265.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
266.	Mai Thế Hùng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
267.	**CÔNG TY CỔ PHẦN MUỐI CAM RANH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
268.	Nguyễn Hạnh Phúc	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
269.	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
270.	Hoàng Thị Thùy Vy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
271.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HIỆP THÀNH CÔNG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
272.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
273.	Mai Thu Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
274.	Vũ Thị Hiền Tâm	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
275.	**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH CÁ TẦM**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
276.	Mai Thu Thủy	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
277.	Lê Khắc Hiệp	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
278.	Vũ Thị Hiền Tâm	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
279.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCLUB**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
280.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
281.	Dương Hồng Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
282.	Nguyễn Thị Minh Thu	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
283.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BĐS TRƯỜNG THỊNH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
284	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
285.	Nguyễn Thị Thanh Bình	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
286.	Nguyễn Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
287.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NEWLAND**[7]	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
288.	**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SV TÂY HÀ NỘI 2**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

[7] Đang làm thủ tục giải thể

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
289.	Nguyễn Thị Minh Thu	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
290.	Ma Thị Thanh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
291.	Phạm Minh Vũ	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
292.	**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
293.	Võ Thị Phương Thảo	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	2.000	0,00012	2.081	0,00012
294.	Đặng Thanh Thủy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
295.	Vũ Thị Kim Hường	Người quản lý của Công ty Con	0	0	10.000	0,00058	10.406	0,00058
296.	**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TPX HOLDING**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
297.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
298.	Đoàn Thị Bích Ngọc	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
299.	**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TS HOLDING**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
300.	Nguyễn Thục Hiền	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
301.	Đoàn Thị Bích Ngọc	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
302.	**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH SAO MAI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
303.	Đoàn Thị Thu Mai	Đại diện theo pháp luật, Người quan lý cua Công ty Con	0	0	0	0	0	0
304.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CAM RANH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
305.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
306.	Nguyễn Thục Hiền	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
307.	Phạm Văn Khương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
308.	**CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP NĂNG LƯỢNG VINEG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
309.	Mai Hương Nội	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
310.	Nguyễn Việt Quang	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
311.	Nguyễn Quốc Thành	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
312.	Phạm Thùy Linh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
313.	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN LIGHTHOUSE 2**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
314.	Lê Thị Giang	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
315.	**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VỊNH XANH 2**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
316.	Đào Thị Kiều Trinh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
317.	**CÔNG TY CỔ PHẦN HÒN TẰM BIỂN NHA TRANG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
318.	Đoàn Quốc Sơn	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
319.	Nguyễn Thu Phương	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
320.	Phạm Duy Huy	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
321.	Trương Vũ Minh Khoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
322.	**CÔNG TY TNHH METROPOLIS HÀ NỘI 2**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
323.	Lê Khắc Hiệp	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
324.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP VINHOMES HÀ TĨNH**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
325.	Ma Thị Thanh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
326.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
327.	Hồ Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
328.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP VINHOMES HẢI PHÒNG**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
329.	Ma Thị Thanh	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
330.	Mai Hương Nội	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
331.	Hồ Thị Thu Hằng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
332.	**CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU VÀ ỨNG DỤNG TRÍ TUỆ NHÂN TẠO MOVIAN AI**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
333.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
334.	Lê Mai Tuyết Trinh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
335.	Bùi Hải Hưng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
336.	**CÔNG TY CỔ PHẦN NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN VÀ ỨNG DỤNG NGƯỜI MÁY VINROBOTICS**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
337.	Nguyễn Mai Hoa	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
338.	Phạm Nhật Quân Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
339.	Phạm Nhật Minh Hoàng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
340.	Ngô Quốc Hưng	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
341.	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VINFAST**	**Công ty con**	0	0	0	0	0	0
342.	Lê Thị Thu Thuỷ	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
343.	Phạm Nhật Vượng	Đại diện theo pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
344.	Nguyễn Mai Hoa	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
345.	Phạm Nhật Quân Anh	Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0
346.	Thái Thị Thanh Hải	Đại diện pháp luật, Người quản lý của Công ty Con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
347.	CÔNG TY VINFAST GERMANY GMBH	Công ty con	0	0	0	0	0	0
348.	CÔNG TY VINFAST ENGINEERING AUSTRALIA PTY LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
349.	CÔNG TY VINPEARL AUSTRALIA PTY LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
350.	CÔNG TY TNHH CAPE WICKHAM GOLF LINKS PTY	Công ty con	0	0	0	0	0	0
351.	CÔNG TY VINGROUP USA, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
352.	CÔNG TY VINFAST AUTO, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
353.	CÔNG TY TNHH VINFAST USA DISTRIBUTION, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
354.	CÔNG TY TNHH VINFAST AUTO CANADA INC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
355.	CÔNG TY TNHH VINFAST FRANCE	Công ty con	0	0	0	0	0	0
356.	VINFAST NETHERLAND B.V	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
357.	CÔNG TY VINFAST MANUFACTURING US, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
358.	CÔNG TY PT VINFAST AUTOMOBILE INDONESIA	Công ty con	0	0	0	0	0	0
359.	CÔNG TY VINFAST UK LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
360.	CÔNG TY VINFAST AUTO (THAILAND) CO., LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
361.	VINFAST MIDDLE EAST FZE	Công ty con	0	0	0	0	0	0
362.	CÔNG TY VINFAST KAZAKHSTAN	Công ty con	0	0	0	0	0	0
363.	CÔNG TY VINES USA, LLC	Công ty con	0	0	0	0	0	0
364.	CÔNG TY VINGROUP GLOBAL PTE, LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
365.	CÔNG TY VINGROUP INVESTMENT PTE, LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
366.	CÔNG TY TNHH VINSMART TRADING AND INVESTMENT	Công ty con	0	0	0	0	0	0

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Vingroup trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
367.	CÔNG TY VINFAST AUTO INDIA PRIVATE LIMITED	Công ty con	0	0	0	0	0	0
368.	CÔNG TY VINFAST AUTO NIGERIA LTD	Công ty con	0	0	0	0	0	0
369.	CÔNG TY VINFAST AUTO PHILIPPINES CORP.	Công ty con	0	0	0	0	0	0
370.	CÔNG TY VINFAST AUTO MÉXICO, S. DE R.L DE C.V.	Công ty con	0	0	0	0	0	0
371.	PT VINFAST TRADING INDONESIA	Công ty con	0	0	0	0	0	0

Nguồn: Vinpearl

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của Vinpearl. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, người đại diện theo ủy quyền của Vingroup tại Vinpearl và những người có liên quan của Vingroup đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với Vinpearl, thông tin về các giao dịch như sau:

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	**Công ty mẹ**					
	Vay	38.238.214	18.363.750	0	Không	Năm 2022: Hội đồng cổ đông Năm 2023: Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	49.753.435	22.196.936	0	Không	Hội đồng cổ đông
	Chi phí lãi vay	1.062.409	178.467	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	0	5.882.561	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	949.565	339.375	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	3.851.190	5.730.253	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	349.300	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	19.705.662	0	Không	Hội đồng cổ đông
	Thu hồi khoản cho vay	0	16.181.542	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	3.524.120	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	0	126.221	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	0	9.695.897	0	Không	Hội đồng quản trị
	Phí quản lý	159.931	163.575	90.083	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	57.841	13.649	11.832	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	219.386	109.701	39.645	Không	Hội đồng quản trị
	Thanh lý tài sản cố định		1.281		Không	Hội đồng quản trị
	Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	127.440	57.352	43.227	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	0	5.522.946	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang	0	12.528	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	3.497.685	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	1.170.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	297	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng tập đoàn**					

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	0	882.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	43.289	114.167	51.841	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.205	59.017	31.467	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển nhượng dự án	0	9.791	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.661	6.249	0	Không	Hội đồng quản trị
	Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	164.582	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	59.132	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	1.603.486	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn đặt cọc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	3.850.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí tư vấn bán hàng	28.329	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	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	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập cổ tức	233.940	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Hoàn trả khoản vay	955.000	545.400	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	72.353	9.862	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**			0		
	Cho vay	500.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả gốc cho vay	200.000	300.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	13.956	20.523	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	44	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận khoản vay	0	0	300.000	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	0	0	300.000	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	0	0	2.071	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	248.724	307.338	146.057	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**					

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Mua hàng hóa và dịch vụ	150	58.558	2.219	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	12.482	22.267	11.902	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	33	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**					
	Lãi đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200	16.200	13.505	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	2	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vin3S	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.156	15.063	5.648	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	15.258	16.979	15.420	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	705	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Bên liên quan khác**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	781	32.321	26.656	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	8	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	0	2.763.000	Không	Hội đồng quản trị
	Lãi cho vay	0	0	5.514	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Cung cấp dịch vụ	9.984	13.984	10.302	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cho vay	0	5.854.000	9.503.000	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	1.996.724	4.039.000	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	3.857.276	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	0	333.149	2.055	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	372	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	16.587	16.986	10.095	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	54.297	24.692	11.516	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	0	18.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.986	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	7.438	9.029	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông	0	3.335	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	0	8.078.000	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	0	2.356.000	Không	Hội đồng quản trị
	Lãi cho vay	0	0	162.278	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	937	17.566	8.824	Không	Hội đồng quản trị
	Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.026	13.038	20.144	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	9.125	13.799	22.104	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	0	76.132	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.114	35.604	117.301	Không	Hội đồng quản trị
	Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.040	8.378	24.846	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	42.990	45.223	25.605	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	7.340	8.243	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	0	122.314	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	1.935	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí khác	0	0	55.913	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận đặt cọc mua bất động sản	0	0	1.335.613	Không	Hội đồng quản trị
	Doanh thu cho thuê nhận trước	84.453	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	6.200.000	33.222.425	0	Không	Năm 2022: Hội đồng quản trị Năm 2023: Hội đồng cổ đông
	Hoàn trả khoản vay	6.200.000	25.791.611	0	Không	Năm 2022: Hội đồng quản trị Năm 2023: Hội đồng cổ đông
	Chi phí lãi vay	38.932	776.124	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	7.430.814	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	1.568.000	12.860.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	0	11.097.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh	0	3.331.000	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	doanh Ngọc Việt do tách Công ty					
	Chi phí lãi vay	1.094	281.075	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	5.809	201	402	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Bên liên quan khác**					
	Vay	0	10.210.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	490.400	10.210.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	5.358	290.490	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ		12.322	291	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	21.153	10.220	1.502	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	0	1.000.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	490.400	1.000.000	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	5.358	31.041	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	209	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	11.400	14.344	15.329	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	2.577	1.953	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Cho vay	0	3.305.000	12.056.490	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	3.305.000	7.811.490	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi cho vay	0	27.871	141.291	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	0	0	349.667	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận khoản vay	0	0	349.667	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	0	0	2.843	Không	Hội đồng quản trị
	Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	0	769	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần VinBigData	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.055	7.545	1.709	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	1.410	1.078	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	581	270	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	9.176	6.401	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	3.249	504	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	1.325	965	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	44.229	15.130	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần VinBrain	**Bên liên quan khác**					
	Cung cấp dịch vụ	0	1.623	359	Không	Hội đồng quản trị
Quỹ Thiện Tâm	**Bên liên quan khác**					
	Cung cấp dịch vụ	0	6.183	4.319	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	31	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo VinAI	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	3.094	1.363	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedtech	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	0	296.500	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách Công ty	0	296.500	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	0	22.518	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Hoàn trả khoản vay	60.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	2.145	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	**Công ty trong cùng tập đoàn**			0		
	Vay	2.000.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	2.000.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
	Chi phí lãi vay	23.451	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	1.855.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	1.855.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	20.755	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	15.000	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	1.695	36.893	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	1.604	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	0	0	3.000.780	Không	Hội đồng quản trị
	Thu hồi khoản cho vay	0	0	780	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập từ lãi cho vay	0	0	14.416	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	157	Không	Hội đồng quản trị
	Thu chi hộ xây dựng cơ bản	0	0	484.020	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SDI	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Góp vốn bằng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	0	9.581.443	0	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	3.200.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	3.200.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	6.584	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	145	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Vay	1.225.379	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Hoàn trả khoản vay	1.225.379	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí lãi vay	4.940	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cho vay	15.831.338	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả khoản cho vay	15.831.338	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi vay	89.822	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cho vay	8.345.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả khoản cho vay	8.345.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi vay	25.495	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	151	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	85	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội (Không còn là bên liên quan từ 2023)	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cho vay	132.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Nhận hoàn trả khoản cho vay	132.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập lãi vay	1.627	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	422	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	1.629	Không	Hội đồng quản trị
	Cung cấp dịch vụ	0	0	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	1.665	Không	Hội đồng quản trị
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	649	Không	Hội đồng quản trị
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	1.034	0	29	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	151	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	85	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	0	133	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Gốc cho vay	0	0	39.600	Không	Hội đồng quản trị
	Lãi cho vay	0	0	1.302	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	**Công ty trong cùng tập đoàn**					
	Cung cấp dịch vụ	0	0	268	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	**Bên liên quan khác**					
	Cung cấp dịch vụ	0	9.907	9.528	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	1.942	3.627	Không	Hội đồng quản trị
	Thu nhập khác	0	0	180	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**					
	Cung cấp dịch vụ	0	7.347	5.189	Không	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ/loại giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2022 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch năm 2023 (triệu đồng)	Giá trị giao dịch 9 tháng 2024 (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (từ ngày 10/5/2023 sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl)	**Bên liên quan khác**					
	Chi phí lãi vay	7.841	3.151	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**					
	Cung cấp dịch vụ	143.779	107.770	76.368	Không	Hội đồng quản trị
	Mua hàng hóa và dịch vụ	0	0	7	Không	Hội đồng quản trị
Bên liên quan khác là cá nhân	**Bên liên quan khác**					
	Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	0	485.760	0	Không	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Nam An	**Bên liên quan khác (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	0	0	Không	Hội đồng quản trị
	Chi phí tiền lãi từ khoản nhận đặt cọc	48.718	0	0	Không	Hội đồng quản trị

Nguồn: Vinpearl

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành

Cổ tức của cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Vinpearl

Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và Tên	Năm sinh	CCCD/CMND/ Hộ chiếu	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	10/12/1984	001184012181	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
2	Ông Đặng Thanh Thủy	22/05/1969	056069001991	Thành viên HĐQT
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	12/01/1974	001174022694	Thành viên HĐQT
4	Bà Lê Thúy Anh	25/08/1968	079168014444	Thành viên HĐQT (không điều hành)
5	Ông Marc Villiers Townsend	23/01/1959	124557660	Thành viên HĐQT độc lập (không điều hành)

3.1.1. BÀ NGUYỄN THU HẰNG – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Thu Hằng
- Giới tính: Nữ;
- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ ngành Ngân hàng & Tài Chính
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2020 – 2022	Phó Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Vinhomes
2022 – nay	Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Vinhomes
2023 – nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinhomes

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Tiến Thuận	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Vũ Thị Hà	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Nguyễn Thị Nụ	Mẹ chồng	Không có	0	0
4	Trần Việt Dũng	Chồng	Không có	0	0
5	Trần Hiểu Minh	Con đẻ	Không có	0	0
6	Trần Hiểu An	Con đẻ	Không có	0	0
7	Nguyễn Phương Hoa	Em ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Nguyễn Thu Hằng và người có liên quan của Bà Nguyễn Thu Hằng: xem mục 2.3
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thu Hằng và người có liên quan của Bà Nguyễn Thu Hằng: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại: Không có

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
9T2024	0	0	0	0	0

  + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.2. ÔNG ĐẶNG THANH THỦY – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Đặng Thanh Thủy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Ngữ Văn
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1992 – 1996	Trợ lý giám đốc	Công ty Liên doanh Golden Hope Nhà Bè, Chi nhánh Hà Nội
1996 – 2004	Giám đốc nhân sự và đào tạo	Khách sạn Hà Nội Daewoo
2004 – 2007	Phát triển Dự án	Công ty Cổ phần Vinpearl
2007 – 2011	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2011 – 2014	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2014 – 2017	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2017 – 01/2023	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
01/2023 –11/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2023 – 03/2024	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl
03/2024 – 11/2024	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2024 – Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang

+ Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Phùng Thu Hằng	Vợ	Không có	0	0
2	Đặng Thu Trang	Con đẻ	Không có	0	0
3	Đặng Nhật Minh	Con đẻ	Không có	0	0
4	Đặng Xuân Thái	Anh ruột	Không có	0	0
5	Đặng Thị Xuân Hà	Chị ruột	Không có	0	0
6	Đặng Minh Thư	Em ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Đặng Thanh Thủy và người có liên quan của ông Đặng Thanh Thủy: xem mục 2.3
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đặng Thanh Thủy và người có liên quan của ông Đặng Thanh Thủy: Không có.
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	724,739	0	0	0	0
2023	348,038	0	0	0	0
9T2024	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.3. BÀ HOÀNG THỊ MỸ HẠNH – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Hoàng Thị Mỹ Hạnh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2012 – 2015	Trưởng ban Quản trị & Đào tạo Nhân sự	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2015 – 2017	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Vincom Retail
2018 – 2019	Giám đốc Nhân sự - Đào tạo	Công ty Cổ phần Vinpearl
2019 – 2020	Giám đốc Hành chính Nhân sự Đào tạo	Công ty Cổ phần Hàng không Vinpearl Air
2020 – 2021	Trợ lý Cao cấp	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2021	Phó TGĐ Hỗ trợ	Công ty cổ phần nghiên cứu và sản xuất VinSmart
2021 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,00058 % vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Văn Hiếu	Chồng	Không có	0	0
2	Nguyễn Thị Ngọc Hương	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Trần Thị Huyền	Mẹ Chồng	Không có	0	0
4	Hoàng Quang Hướng	Anh ruột	Không có	0	0
5	Tô Thị Hồng Anh	Chị Dâu	Không có	0	0
6	Hoàng Quang Phúc	Em ruột	Không có	0	0
7	Lại Thi Xuân Duyên	Em Dâu	Không có	0	0
8	Nguyễn Hoàng Khánh Linh	Con đẻ	Không có	0	0
9	Nguyễn Khánh Lâm	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh và người có liên quan của bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh: xem mục 2.3
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh và người có liên quan của bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	819,360	0	0	0	0
2023	802,760	0	0	0	0
9T2024	332,984	0	12.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.4. BÀ LÊ THÚY ANH – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lê Thúy Anh
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1968
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2011 – 2014	Cán bộ quản lý Bệnh viện Vinmec	Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec thuộc Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội
2014 – 2017	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Vận hành Bệnh viện Vinmec	Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2017 – Nay	Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2020 – Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding
2022 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư y học công nghệ cao VinMedtech

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec.
  + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding
  + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư y học công nghệ cao VinMedtech
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lê Bảy (Bùi Ngọc Phú)	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Lê Phú Đức	Em ruột	Không có	0	0
3	Nguyễn Lê Phúc An	Con đẻ	Không có	0	0
4	Nguyễn Lê Xuân Bách	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Lê Thúy Anh và người có liên quan của bà Lê Thúy Anh: xem mục 2.3
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Lê Thúy Anh và người có liên quan của bà Lê Thúy Anh: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
9T2024	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.5. ÔNG MARC VILLIERS TOWNSEND – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Marc Villiers Townsend
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1959
- Quốc tịch: Anh (British)
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán

- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1988 – 1995	Chuyên viên kinh doanh đầu tư	Vigers, Hong Kong
1995 – 1997	Giám đốc điều hành	Richard Ellis Philippine
1997 – 1999	Phó Chủ tịch phụ trách kinh doanh và Marketing	Rockwell Land Corporation, Manila, Philippine
1998 – 2002	Tổng Giám đốc SE khu vực Châu Á	Regus
2003 – 2016	Giám đốc điều hành	CBRE Việt Nam
2011 – 2021	Thành viên độc lập của HĐQT	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch Công ty Advantage Property Services Co. Ltd., thành viên liên kết của CBRE Campuchia;
  + Giám đốc Điều hành của Nhu Mai Properties Management Co., Ltd;
  + Cố vấn cao cấp của Asia Green Real Estate;
  + Cố vấn cao cấp của Leviate;
  + Cố vấn cao cấp của Arcadia Consulting (Singapore).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Yumi Kan	Vợ	Không có	0	0
2	Emily Mary Christiane Townsend	Con đẻ	Không có	0	0

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
3	Anna Olivia Rose Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
4	Amy Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
5	Flora Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
6	Alice Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
7	Caroline Erica Townsend	Chị ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Marc Villiers Townsend và người có liên quan của ông Marc Villiers Townsend: Hợp đồng tư vấn
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Marc Villiers Townsend và người có liên quan của ông Marc Villiers Townsend: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Lợi ích khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
9T2024	471,625	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2. Ban Kiểm Soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng BKS

STT	Họ và Tên	Chức vụ
2	Nguyễn Ngọc Linh	Kiểm soát viên
3	Tạ Khánh Duy	Kiểm soát viên

3.2.1. BÀ NGUYỄN THỊ NHƯ HOA – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Như Hoa
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
5/2001 – 10/2008	Trưởng nhóm Kế toán công nợ;	Công ty Cổ phần Nội thất Hòa Phát
11/2008 – 3/2015	- Chuyên viên Tài chính - Kiểm soát nội bộ - Chuyên viên phòng HCNS - Trợ lý TGĐ - Kế toán mảng cho thuê và QL tài sản - Kế toán Sàn giao dịch BĐS - Kế toán tổng hợp	- Tập đoàn Eurowindow Holding - Công ty Cổ phần đầu tư & XD số 1 Hà Nội – Tập đoàn EWH - CN Công ty Cổ phần BĐS EWH - Công ty Cổ phần Bài hát yêu thích
4/2015 – 7/2018	Kế toán tổng hợp	Công ty Bảo hiểm MIC Tràng An – Tổng Cty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội
8/2018 – 7/2023	- Kiểm soát viên chuyên viên KSNB - Chuyên viên Tài chính doanh nghiệp & QL CTTV Ban QL BĐS - Trợ lý Chủ tịch	- Công ty Cổ phần BĐS T&T Homes - Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T - Công ty T&T Land
7/2023 – Nay	Quản lý Kế hoạch	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Trưởng Ban Kiểm soát, Quản lý Kế hoạch
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại

Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
+ Sở hữu đại diện: sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
+ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đào Quyết Tiến	Chồng	Không có	0	0
2	Đào Yến Nhi	Con đẻ	Không có	0	0
3	Đào Thu Trang	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Nguyễn Thị Như Hoa và người có liên quan của bà Nguyễn Thị Như Hoa: Không có
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Nguyễn Thị Như Hoa và người có liên quan của bà Nguyễn Thị Như Hoa: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0
2023	38,544	0	0	0	0
9T2024	60,519	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2.2. ÔNG TẠ KHÁNH DUY – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Tạ Khánh Duy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
6/2015 – 7/2018	Trưởng nhóm Kiểm toán	Công ty TNHH EY Việt Nam
8/2018 – 5/2021	CV Phân tích Tài chính	Công ty TNHH Ford Việt Nam
6/2021 – 7/2021	Quản lý Tối ưu Hiệu quả	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và sản xuất VinSmart
8/2021 – 4/2022	Trợ lý Tổng Giám đốc Vinpearl Luxury	Công ty Cổ phần Vinpearl
5/2022 – 1/2023	Trợ lý Phó Tổng Giám đốc Khối Vận hành 1	Công ty Cổ phần Vinpearl
2/2023 – 8/2024	Quản lý Tài chính	Công ty Cổ phần Vinpearl
9/2024 – Nay	Trưởng phòng kiểm soát hoạt động nhóm Khách sạn Meliá	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kiểm soát viên, Trưởng phòng kiểm soát hoạt động nhóm Khách sạn Meliá
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Tạ Văn Thanh	Bố đẻ	Không có	0	0

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
2	Phạm Thị Nghĩa	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Tạ Ngọc Thành	Anh ruột	Không có	0	0
4	Hoàng Thị Hồng Chiêm	Chị dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Tạ Khánh Duy và người có liên quan của ông Tạ Khánh Duy: Không có
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Tạ Khánh Duy và người có liên quan của ông Tạ Khánh Duy: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại: Không có

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	106,950	0	0	0	0
2023	106,004	0	0	0	0
9T2024	84,480	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2.3. ÔNG NGUYỄN NGỌC LINH – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Nguyễn Ngọc Linh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1992
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Luật

- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
08/2014 – 09/2018	Chuyên viên tư vấn	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn chuyển giao công nghệ và Đầu tư Concetti
10/2018 – 06/2020	Chuyên viên pháp chế	Tập đoàn Zinnia – Bệnh viện đa khoa quốc tế Thu Cúc
07/2020 – 08/2021	Chuyên viên cao cấp pháp chế	Công ty TNHH Best Logistics Technology
08/2021 – Nay	Quản lý pháp chế	Công ty cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kiểm soát viên, Quản lý Pháp chế
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Phùng Bích Nga	Mẹ đẻ	Không có	0	0
2	Nguyễn Cảnh Hiệp	Bố vợ	Không có	0	0
3	Phùng Thị Minh Thu	Mẹ vợ	Không có	0	0
4	Nguyễn Trang Nhung	Em ruột	Không có	0	0
5	Nguyễn Thu Lan	Vợ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Nguyễn Ngọc Linh và người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Linh: Không có
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Ngọc Linh và người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Linh: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	75,606	0	0	0	0
2023	74,978	0	0	0	0
9T2024	58,624	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc
2	Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
4	Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính
5	Đỗ Mỹ Hương	Kế toán trưởng

3.3.1. ÔNG ĐẶNG THANH THỦY – Tổng Giám đốc

Thông tin về ông Đặng Thanh Thủy được trình bày tại tiểu mục 3.1.2 thuộc mục VI Thông tin về cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, thành viên hội đồng quản trị, kiểm soát viên, tổng giám đốc, phó tổng giám đốc, kế toán trưởng

3.3.2. BÀ VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Võ Thị Phương Thảo
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1993 – 2009	Cán bộ quản lý	Tập đoàn Techcocom
2010 – 2016	Cán bộ quản lý	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2017 – 2020	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2020 – Nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An
  + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
  + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons
  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang
  + Phó Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Vin3S
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phần, chiếm 0,00012% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Ngạc Văn Lượng	Chồng	Không có	0	0
2	Ngạc Duy Anh	Con đẻ	Không có	0	0
3	Ngạc Bảo Hân	Con đẻ	Không có	0	0
4	Nguyễn Ngọc Quỳnh Trang	Con dâu	Không có	0	0
5	Võ Thị Phương Hồng	Chị ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Võ Thị Phương Thảo và người có liên quan của bà Võ Thị Phương Thảo: Không có

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Võ Thị Phương Thảo và người có liên quan của bà Võ Thị Phương Thảo: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	1.514,169	0	0	0
2023	0	1.223,011	0	0	0
9T2024	0	744,195	2.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.3. ÔNG NGUYỄN ĐÌNH NGA – Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Đình Nga
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2006 – 2022	Cán bộ phụ trách an ninh an toàn	Công ty cổ phần Vinpearl
2022 – Nay	Giám đốc	Công ty cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần, chiếm 0,00029% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;

+ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Đình Vị	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Bùi Thị Tuyết	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Trần Ngọc Sương	Bố vợ	Không có	0	0
4	Trần Thị Yến	Mẹ Vợ	Không có	0	0
5	Trần Thị Bích Thúy	Vợ	Không có	0	0
6	Nguyễn Hoàng Long	Con đẻ	Không có	0	0
7	Nguyễn Đình Ngự	Em ruột	Không có	0	0
8	Nguyễn Đình Đông	Em ruột	Không có	0	0
9	Nguyễn Thị Xuân	Em ruột	Không có	0	0
10	Nguyễn Thị Thành	Em dâu	Không có	0	0
11	Trần Thị Thúy Quỳnh	Em dâu	Không có	0	0
12	Hà Văn Truyền	Em rể	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với ông Nguyễn Đình Nga và người có liên quan của ông Nguyễn Đình Nga: Không có

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Đình Nga và người có liên quan của ông Nguyễn Đình Nga: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	725,885	0	0	0
2023	0	788,775	0	0	0
9T2024	0	655,513	5.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.4. BÀ VŨ THỊ KIM HƯỜNG – Giám đốc Tài chính

- Họ và tên: Vũ Thị Kim Hường
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1998 – 2001	Kế toán trưởng	Công ty CP BFC
2001 – 2003	Kiểm soát nội bộ	Công ty T&M Trans (LB Nga)
2004 – 2009	Giám đốc Tài chính	Công ty CP Tập đoàn Eurowindow
2010 – 2011	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Quan Nhân
2012 – 2015	Giám đốc Tài chính	Công ty CP Khoáng sản Việt – Tập đoàn TNG
2015 – 2017	Giám đốc Tài chính	Công ty Vincommerce – Tập đoàn Vingroup
2017 – 2019	Giám đốc Tài chính Khối Bất động sản	Công ty CP Tập đoàn T&T
2019 – 2020	Giám đốc Tài chính Khối Bán lẻ	Công ty CP Tập đoàn BRG
2020 – Nay	Giám đốc Vận hành Giám Đốc Khối KSĐT Giám Đốc Tài chính	Công ty CP Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Giám đốc Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,00058% vốn điều lệ;

+ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
+ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lưu Thu Nga	Mẹ đẻ	Không có	0	0
2	Vũ Kim Thư	Bố đẻ	Không có	0	0
3	Mai Thị Thoa	Mẹ chồng	Không có	0	0
4	Trần Thế Cương	Chồng	Không có	0	0
5	Nông Thục Quyên	Con đẻ	Không có	0	0
6	Nông Thủy Tiên	Con đẻ	Không có	0	0
7	Vũ Thị Kim Thu	Chị ruột	Không có	0	0
8	Vũ Thái Trường	Anh rể	Không có	0	0
9	Vũ Ngọc Anh	Em ruột	Không có	0	0
10	Vũ Tiến Đạt	Em ruột	Không có	0	0
11	Nguyễn Bình Minh	Em dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Vũ Thị Kim Hường và người có liên quan của bà Vũ Thị Kim Hường: Không có
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Vũ Thị Kim Hường và người có liên quan của bà Vũ Thị Kim Hường: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	3.596,593	0	0	0
2023	0	3.568,011	0	0	0
9T2024	0	2.328,372	10.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.5. BÀ ĐỖ MỸ HƯƠNG – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Đỗ Mỹ Hương
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1996 – 2000	Kế toán trưởng	Liên hiệp khoa học Mỏ
2000 – 2002	Kế toán trưởng	Tập đoàn KODAK
2004 – 2022	Kế toán trưởng	Các công ty thành viên thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2022 – Nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 26/12/2024: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phần, chiếm 0,00029% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đỗ Văn Đào	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Nguyễn Thị Báu	Mẹ đẻ	Không có	0	0

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
3	Vũ Văn Sỹ	Chồng	Không có	0	0
4	Vũ Hương Linh	Con đẻ	Không có	0	0
5	Đỗ Thu Hương	Chị ruột	Không có	0	0
6	Đỗ Đào Châu	Em ruột	Không có	0	0
7	Đỗ Minh Hoàng	Em ruột	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với bà Đỗ Mỹ Hương và người có liên quan của bà Đỗ Mỹ Hương: Không có.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Đỗ Mỹ Hương và người có liên quan của bà Đỗ Mỹ Hương: Không có.
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
			Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	1.338,008	0	0	0
2023	0	1.919,811	0	0	0
9T2024	0	1.145,902	5.000	10.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Vinpearl đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu:

10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:

Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán thêm là 70.088.210 cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi triệu không trăm tám mươi tám nghìn hai trăm mười cổ phiếu).

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:

700.088.210.000 VND (bằng chữ: Bảy trăm tỷ không trăm tám mươi tám triệu hai trăm mười nghìn đồng).

5. Giá chào bán dự kiến:

71.350 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: bảy mươi mốt nghìn ba trăm năm mươi đồng một cổ phiếu).

6. Phương pháp tính giá:

Mức giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là mức giá do Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 với mức giá được thông qua là 71.350 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:

- Tỷ lệ thực hiện quyền là 1000:40,673 (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, cổ đông sở hữu 1.000 quyền mua được mua 40,673 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết: Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và HĐQT sẽ xử lý theo ủy quyền của ĐHĐCĐ.

  Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 1000:40,673, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua 1.000*40,673/1.000 = 40,673 cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ, Cổ đông A được quyền mua thêm 40 cổ phiếu mới.

  Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT sẽ quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành và tổng số lượng cổ phiếu thực tế phát hành với tỷ lệ thực hiện quyền (nếu có) (sau đây gọi chung là "Cổ Phiếu Cần Phân Phối") cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

  + Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp và Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

  + Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ bị hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:

  + Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định.

  + Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba).

  + Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
- Thời hạn đăng ký: Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
- Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.
- Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán nộp tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin nêu tại mục 11 dưới đây.

9. Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Thời gian tiến hành dự kiến: Kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký có hiệu lực.

Bảng 39. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực	D
2	Gửi hồ sơ đến Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch Chứng khoán, thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7

STT	Nội dung công việc	Thời gian
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+35
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu Thực hiện xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu cần thiết)	D+36 đến D+46
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục đăng ký cổ phiếu tại Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán	D+47 đến D+67

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ tường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Số tài khoản : 19024412488161
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Không có

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Không áp dụng do Công ty không sử dụng vốn cho mục đích thực hiện dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty Cổ phần Vinpearl như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: Theo Công văn số 8468/UBCK-PTTT ngày 12/12/2024 của UBCKNN tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định của pháp luật tại Công ty là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Vinpearl tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (19/11/2024): 0%.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho

các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

15. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức…theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 quy định:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	=	Giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần	x	Thuế suất 0,1%

Thu nhập từ cổ tức:

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, thu nhập từ cổ tức của cá nhân là thu nhập từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế từ đầu tư vốn khi nhận, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư phải nộp thuế thu nhập cá nhân 2 lần đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008, Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN và Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
- Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

16. Thông tin về các cam kết

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl cam kết:

- Triển khai thực hiện việc đăng ký cổ phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao

dịch chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán đối với số cổ phiếu mới phát hành sau khi hoàn thành đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

- Về việc chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán và/hoặc chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên của Tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán, phát hành trong 12 tháng gần nhất: HĐQT Công ty cam kết lựa chọn và quyết định đối tượng phân phối số cổ phần không được cổ đông hiện hữu đăng ký mua hoặc đăng ký mua nhưng không được thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ của đợt phát hành không thuộc trường hợp nêu trên.

Đồng thời, Công ty cam kết:

- Việc phân phối cổ phiếu đáp ứng quy định về việc đầu tư góp vốn, mua cổ phần của công ty mẹ, công ty con quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp, cụ thể như sau: "Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau".
- Công ty cam kết việc xử lý số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua đáp ứng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.
- Công ty cam kết đáp ứng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán, cụ thể như sau: "Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích".
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 5.000.793.783.500 đồng sẽ được sử dụng cho các mục đích sau:

1. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang;
2. Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần (tương đương 99,992% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
3. Nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình Trung tâm thương mại (TTTM) - khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
4. Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay;
5. Bổ sung vốn lưu động.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến tính theo giá chào bán (dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán và chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là 5.000.793.783.500 VNĐ sẽ được sử dụng cho một số hoặc toàn bộ các mục đích theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống, cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang	990.000.000.000	Quý I/2025 – Quý II/2025
2	Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần (tương ứng với 99,992% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.855.000.000.000	Quý II/2025 – Quý III/2025
3	Nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	495.000.000.000	Quý I/2025
4	Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay	1.658.000.000.000	
4.1	Thanh toán lãi vay và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu quốc tế mã VPLD2429001 phát hành ngày 20/08/2024	380.000.000.000	
	- Thanh toán lãi vay	361.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
	- Thanh toán chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay	19.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
4.2	Thanh toán lãi và các chi phí huy động khoản vay hợp vốn theo hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các bên cho vay đại diện bởi	598.000.000.000	

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
(1)	(2)	(3)	(4)
	Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore, trong đó:		
	- Thanh toán lãi	404.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
	- Thanh toán chi phí huy động khoản vay	194.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
4.3	Thanh toán gốc và lãi vay của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HDHMTC-PN/SHB.111400 ngày 29/03/2024 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, trong đó:	650.000.000.000	
	- Thanh toán gốc vay	637.000.000.000	Quý I/2025
	- Thanh toán lãi vay	13.000.000.000	Quý I/ 2025
4.4	Thanh toán gốc vay của hợp đồng cấp tín dụng số MMD202013200275/HDTD ngày 05/01/2021 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	30.000.000.000	Quý I/2025
5	Bổ sung vốn lưu động	2.793.783.500	Quý II/2025
Tổng cộng		**5.000.793.783.500**	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để giải ngân trước theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để bù đắp lại, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Trong thời gian số tiền thu được từ đợt chào bán chưa sử dụng để giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn nói trên, HĐQT được phép sử dụng để gửi tiết kiệm.

Đối với phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng: (i) nguồn vốn sẵn có từ hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc (ii) huy động từ các nguồn hợp lệ khác của Công ty nhằm bù đắp phần còn thiếu để thực hiện kế hoạch sử dụng vốn.

2. Thông tin chi tiết về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

2.1 Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang:

2.1.1. Thông tin về Công ty con nhận vốn

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được cấp GCN ĐKDN số 4201954042 cấp lần đầu ngày 21 tháng 4 năm 2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.
- Vốn điều lệ: 2.918.771.000.000 VNĐ.
- Địa chỉ: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.
- Mối quan hệ với Công ty Cổ phần Vinpearl và người có liên quan: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang là công ty con của Công ty Cổ phần Vinpearl.
- Theo Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2024 đã soát xét, trong kỳ 6 tháng đầu năm 2024, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang với giá gốc là 10.319,329 tỷ đồng.
- Số lượng cổ phần Vinpearl sở hữu trước khi góp vốn: 291.875.100 cổ phần, tương đương tỷ lệ sở hữu của Vinpearl trước khi góp vốn: 99,9994%.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

2.1.2. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Bảng 40. Tình hình hoạt động kinh doanh của CTCP Vinwonders Nha Trang

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024 (30/09/2024)
1	Tổng giá trị tài sản	6.433.713	15.722.778
2	Doanh thu thuần	804.687	6.963.695
3	Doanh thu tài chính	47	266.912
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(158.757)	3.312.834
5	Lợi nhuận khác	1.140	2.637
6	Lợi nhuận trước thuế	(158.658)	3.315.471
7	Lợi nhuận sau thuế	(158.658)	2.699.392
8	Vốn chủ sở hữu	2.683.184	5.382.576
9	Vốn điều lệ	2.918.771	2.918.771
10	Nợ phải trả	3.748.451	10.340.202

Nguồn: BCTC năm 2023 và BCTC Quý III năm 2024 của CTCP Vinwonders Nha Trang

2.1.3. Thông tin về giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

- Cơ sở pháp lý của giao dịch góp vốn:

  + Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang 09/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VWNT ngày 12/11/2024;

  + Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024;

+ Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024;

- Giá trị góp vốn dự kiến: 990.000.000.000 đồng;
- Phương thức góp vốn: Bằng tiền;
- Số lượng cổ phần Vinpearl sở hữu trước khi góp vốn: 291.875.100 cổ phần, tương đương tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang là 99,9994%
- Số lượng cổ phần Vinpearl dự kiến sở hữu sau khi góp vốn: 390.875.100 cổ phần, tương đương tỷ lệ sở hữu dự kiến tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang 99,9995%.
- Tiến độ thực hiện góp vốn: Dự kiến trong quý I/2025 – quý II/2025, sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Kế hoạch sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang sau khi nhận vốn góp: Số tiền thu được từ đợt góp vốn sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí của dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang ("**Dự Án Vinwonders Nha Trang**").

2.1.4. Thông tin về dự án VinWonders Nha Trang

Dự án Vinwonders Nha Trang thuộc chủ đầu tư là CTCP Vinwonders Nha Trang trên cơ sở CTCP Vinwonders Nha Trang nhận chuyển nhượng từ Vinpearl từ năm 2022 theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 22/06/2022, cụ thể: CTCP Vinwonders Nha Trang nhận chuyển nhượng một phần Dự án Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland từ Vinpearl và thành lập dự án mới là Dự án Vinwonders Nha Trang (Bao gồm một phần dự án và các công trình của Dự án Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland và phần điều chỉnh mở rộng Dự án).

(i) Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 22/06/2022;
- Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang;
- Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang;
- Quyết định số 3220/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;
- Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;
- Giấy phép môi trường số 250/GPMT-BTNMT do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05 tháng 07 năm 2024;

- Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT ngày 23 tháng 05 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang";
- Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2024;
- Giấy phép xây dựng số 09/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 17 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329388, số vào sổ cấp GCN CT28186 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329389, số vào sổ cấp GCN CT281987 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329390, số vào sổ cấp GCN CT28188 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329391, số vào sổ cấp GCN CT28189 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329392, số vào sổ cấp GCN CT28190 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329393, số vào sổ cấp GCN CT28191 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329394, số vào sổ cấp GCN CT28192 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329395, số vào sổ cấp GCN CT28193 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329396, số vào sổ cấp GCN CT28194 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329397, số vào sổ cấp GCN CT28195 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329398, số vào sổ cấp GCN CT28196 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;

- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329399, số vào sổ cấp GCN CT28197 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329400, số vào sổ cấp GCN CT28198 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN32401, số vào sổ cấp GCN CT28199 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329402, số vào sổ cấp GCN CT28200 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN329403, số vào sổ cấp GCN CT28201 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 06 năm 2024;
- Thông báo số 2295/SXD-HTĐT ngày 28 tháng 06 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình.

(ii) Mô tả chi tiết về dự án (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 710577788 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2024):

- Chủ đầu tư dự án : Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang
- Tên dự án : Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang
- Mục tiêu dự án :
  - Xây dựng hoàn chỉnh một hệ thống dịch vụ với đầy đủ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật, thể thao, ẩm thực hội nghị - hội thảo;
  - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, văn hóa nghệ thuật, ẩm thực, thể thao, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác.
- Quy mô dự án : Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích **620.818m^2** thuộc đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang. Trong đó:
  + Phần diện tích nghiên cứu khớp nối, điều chỉnh trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt là **570.006,8m^2**.
  + Phần diện tích nghiên cứu, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là **50.811,2m^2**.
- Địa điểm thực hiện dự án : Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Diện tích mặt đất sử dụng :
  - Diện tích mặt đất sử dụng cho dự án theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 24/05/2024 là 620.818m^2.
  - Diện tích đất thực tế được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao cho CTCP Vinwonders Nha Trang để thực hiện dự án là

618.694 m^2.

- Thời gian hoạt động của dự án : 65 năm, kể từ ngày 11/06/2007 ([8]).
- Tổng mức đầu tư dự án : 10.208,28 tỷ đồng (Mười nghìn, hai trăm lẻ tám phẩy hai tám tỷ đồng), trong đó:
  - Phần đã đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động: 3.419 tỷ đồng;
  - Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án: 6.789,28 tỷ đồng.

  Tổng mức đầu tư nêu trên đã bao gồm VAT.
- Tiến độ dự án : Tiến độ thực hiện Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư như sau:
  - Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:
  + Thời gian chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Quý II đến Quý IV/2023;
  + Thời gian thực hiện hồ sơ quy hoạch: từ Quý III/2023 đến Quý II/2024;
  + Thời gian thực hiện hồ sơ môi trường: từ Quý III/2023 đến Quý II/2024;
  + Thời gian thực hiện thủ tục về đất đai: I/2024 đến Quý IV/2024;
  + Thời gian thực hiện hồ sơ thiết kế, cấp phép xây dựng: Quý I/2024 đến Quý I/2025;
  - Giai đoạn thực hiện đầu tư: (3 năm)
  + Thời gian khởi công: Quý II/2024;
  + Thời gian xây dựng xong toàn bộ các công trình đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh: Quý II/2027.
- Tiến độ góp vốn : - Công ty CP Vinwonders Nha Trang đã đầu tư vào dự án 4.341.336.791.809 đồng.
  - Số tiền dự kiến chi cho dự án còn lại trong năm 2024: 172.047.083.946 đồng.
  - Số tiền dự kiến chi cho dự án trong năm 2025: 1.219.018.772.786 đồng.
  - Số tiền còn lại dự kiến chi cho dự án sau năm 2025: 1.056.880.880.098 đồng

(iii) Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa (**"SKHĐT Khánh Hòa"**) cấp lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2024 cho CTCP Vinwonders Nha Trang, tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án là 10.208,28 tỷ đồng (Mười nghìn, hai trăm lẻ tám phẩy hai tám tỷ đồng), trong đó:

[8] Do CTCP Vinwonders Nha Trang nhận chuyển nhượng một phần Dự án Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland từ Vinpearl và thành lập dự án mới là Dự án Vinwonders Nha Trang. Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl để thực hiện dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland là ngày 11 tháng 6 năm 2007.

+ Phần đã đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động: 3.419 tỷ đồng;

+ Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án: 6.789,28 tỷ đồng.

Một phần của dự án trên đã được xây dựng và đưa vào hoạt động (giá trị đầu tư là 3.419 tỷ đồng). Đối với phần dự án còn lại là phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án có tổng mức đầu tư là 6.789,28 tỷ đồng (Sau đây gọi là **"Dự Án"**), đã được CTCP Vinwonders Nha Trang khởi công từ Quý II/2024. Tình hình triển khai Dự Án như sau:

- Về pháp lý, Dự Án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao đất để thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, quyết định 1/500 một số hạng mục của Dự Án đã được thi công hoàn thiện và đã nghiệm thu xây dựng, một số hạng mục khác đang được triển khai xây dựng mới.
- Tình hình bàn giao đất để thực hiện dự án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, diện tích mặt đất sử dụng trong Dự Án là 620.818m2, tuy nhiên diện tích đất Công ty được bàn giao thực tế là 618.694m2, cụ thể như sau:

  + Ngày 29/08/2022, tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ("**Quyết định 2392**") của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp thuận cho CTCP Vinwonders Nha Trang thuê 407.758,8 m2 đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ). Đây là phần diện tích đất thu hồi lại của CTCP Vinpearl do chuyển nhượng một phần Dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland.

  + Ngày 22/12/2023, tại Quyết định số 3220/QĐ-UBND ("**Quyết định 3220**"), Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp thuận cho CTCP Vinwonders Nha Trang thuê 49.152,8 m2 đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ).

  + Ngày 22/12/2023, tại Quyết định số 3222/QĐ-UBND ("**Quyết Định 3222**"), Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho phép CTCP Vinwonders Nha Trang được gia hạn thuê 569.541,2m2 đất tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang , bao gồm:

  (i) Phần diện tích 407.758,8 m2 đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho thuê tại Quyết Định 2392.

  (ii) Phần diện tích 161.782,4 m2 đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG388698 ngày 25/8/2022. Đây là diện tích đất thuộc dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland đã được CTCP Vinpearl chuyển nhượng cho CTCP Vinwonders Nha Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 2804/HĐCNDA/VAP NHA TRANG ngày 28/04/2022 và các Phụ lục kèm theo.
- Tổng diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao cho thuê và gia hạn thuê để thực hiện dự án tại Quyết Định 2392, Quyết Định 3220 và Quyết Định 3222 là 618.694 m2, chênh lệch ít hơn 2.124m2 so với diện tích mặt đất sử dụng nêu tại Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (tỷ lệ

1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang, chênh lệch này phát sinh do đo đạc thực tế.

+ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang đã ký Hợp đồng thuê đất số 13/2024/HĐTĐ, số 14/2024/HĐTĐ, số 15/2024/HĐTĐ (ngày 11/06/2024), với tổng diện tích đất CTCP Vinwonders Nha Trang được thuê là 618.694 m^2. Toàn bộ diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

- Tình hình triển khai Dự Án: Dự Án đã được khởi công, triển khai từ tháng 6 năm 2024, một số hạng mục đã hoàn thiện, một số hạng mục khác đang tiếp tục được triển khai, cụ thể như sau:

+ Các hạng mục đã hoàn thiện: Công trình dịch vụ du lịch (shophouse) và Công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD, hiện đã hoàn thiện và đã được nghiệm thu xây dựng theo Văn bản số 2295/SXD-HTĐT của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa nhưng chưa hoàn tất thanh toán cho nhà thầu.

+ Các hạng mục hiện đang triển khai thi công, gồm: công trình Khu bến tàu cao tốc, Trung tâm thương mại kết hợp spa, Nhà ga đến cáp treo và các công trình còn lại hiện đang triển khai, đang chờ xin cấp Giấy phép xây dựng, thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy, triển khai theo đúng tiến độ của dự án.

+ Theo kế hoạch được thông qua tại NQ ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang 09/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VWNT ngày 12/11/2024, tới thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang dự kiến chi cho dự án trong năm 2025 như sau:

Bảng 41. Dự kiến chi năm 2025 (đã bao gồm VAT) vào các hạng mục Dự án Vinwonders Nha Trang

Đơn vị tính: đồng

STT	Hạng mục	Dự kiến chi năm 2025
1	Nhà ga cáp treo	37.488.908.187
2	Cổng VinWonders	18.709.378.730
3	Phần Shophouse	684.721.945.901
4	Tòa Trung tâm thương mại kết hợp Spa	197.280.806.082
5	Tổng kho kết hợp Bếp trung tâm	14.022.991.916
6	Cầu cạn và tường chắn núi	92.661.887.621
7	Bến tàu cao tốc	74.288.130.220
8	Hạ tầng chung	99.844.724.129
	Tổng cộng(*)	**1.219.018.772.786**

Nguồn: Vinpearl

(*) Phần thiếu hụt so với số tiền dự kiến thu được từ đợt góp vốn của Vinpearl vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang sẽ được thu xếp bằng vốn tự có của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

+ Dự toán đầu tư vào Dự án Vinwonders Nha Trang của CTCP Vinwonders Nha Trang đến hiện tại như sau:

STT	Nội dung	Tổng mức dự toán đầu tư dự án	Dự toán đầu tư dự án tới hết 2025	Dự toán đầu tư dự án sau 2025	Số thực tế đã chi hiện nay
	Phần đầu tư, điều chỉnh mở rộng dự án	**6.789.283.528.639**	**5.732.402.648.541**	**1.056.880.880.098**	**4.341.336.791.809**
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	5.574.212.713.946	5.549.714.313.620	24.498.400.326	4.185.535.601.458
1.1	*Chi phí Xây dựng*	*4.856.318.736.526*	*4.833.532.599.680*	*22.786.136.846*	*3.490.883.608.719*
1.2	*Chi phí thiết bị*	*717.893.977.420*	*716.181.713.940*	*1.712.263.480*	*694.651.992.739*
2	Chi phí quản lý dự án	35.763.768.667	31.775.094.637	3.988.674.030	31.775.094.637
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	108.459.429.690	85.613.240.284	22.846.189.406	62.767.050.878
4	Chi phí khác	453.640.022.823	65.300.000.000	388.340.022.823	61.259.044.836
4.1	*Chi phí lãi vay dự kiến*	*384.299.067.659*	*0*	*384.299.067.659*	*0*
4.2	*Chi phí khác*	*69.340.955.164*	*65.300.000.000*	*4.040.955.164*	*61.259.044.836*
5	Chi phí dự phòng	617.207.593.513	0	617.207.593.513	0

Nguồn: Vinpearl

+ Dự kiến thời gian xây dựng xong toàn bộ các công trình của Dự Án để đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh là Quý II/2027.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

(iv) Hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án

Hiệu quả xã hội

- Tạo ra được môi trường kinh doanh lành mạnh, thu hút tiền vốn đầu tư của nhiều thành phần;
- Dự Án ra đời sẽ đáp ứng nhu cầu thị trường và đa dạng hóa chủng loại sản phẩm khu vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ trên thị trường;
- Dự Án hoàn thành sẽ góp phần tạo nên một công trình mang phong cách mới, hạ tầng đồng bộ và hấp dẫn bởi kiến trúc, cảnh quan và dịch vụ tiện ích, mang lại hiệu quả cao về mặt kinh tế - xã hội, góp phần phát triển đô thị;
- Dự Án sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, góp phần nâng cao đời sống ở địa phương, nhiều việc làm cho địa phương, đóng góp ngân sách cho địa phương và mang lại hiệu quả sử dụng đất cho địa phương.
- Thu hút được công nghệ, nguồn vốn, kinh nghiệm kinh doanh, góp phần vào sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Hiệu quả kinh tế

- Dự Án được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và các chỉ tiêu quy hoạch cho phép của UBND tỉnh Khánh Hòa; phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế khu dịch vụ, vui chơi giải trí đang có hiệu lực áp dụng hiện hành;
- Dự Án được thiết kế hiệu quả về sử dụng đất và đáp ứng đầy đủ các quy định về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo như quy định hiện hành;
- Thực hiện đầu tư phát triển Dự Án là bước đi đúng định hướng, phù hợp với chiến lược phát triển quỹ nhà của tỉnh Khánh Hòa;
- Bổ sung ngân sách Nhà nước thông qua các khoản nộp ngân sách như: Tiền thuê đất, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Tạo hàng trăm công ăn việc làm, gia tăng thu nhập, nâng cao đời sống cho người dân địa phương;
- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế tỉnh Khánh Hòa;
- Tăng cường sự quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường do hệ thống cơ sở hạ tầng được xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh nên việc kiểm soát chất thải, bảo vệ môi trường sinh thái có điều kiện để thực hiện tốt hơn.

2.2 Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

2.2.1. Giới thiệu về Công ty Cổ Phần Vinpearl Cửa Hội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/07/2023, cấp đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2024.
- Vốn điều lệ: 1.263.803.000.000 VNĐ (bằng chữ: Một nghìn hai trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm lẻ ba triệu đồng).
- Địa chỉ: Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt

Nam.

- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng dịch vụ ăn uống.
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành: Bà Võ Thị Phương Thảo – Phó TGĐ của Công ty Cổ phần Vinpearl đồng thời là Tổng Giám đốc và Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Thông tin về việc thành lập CTCP Vinpearl Cửa Hội: Ngày 24/07/2023, CTCP Vinpearl Cửa Hội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 ngày 24/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, trên cơ sở được tách từ Vinpearl theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023. Theo đó, Vinpearl ghi nhận giảm vốn điều lệ 1.263.803.000 đồng do tách CTCP Vinpearl Cửa Hội tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023. Kể từ thời điểm tách tới nay, vốn điều lệ của CTCP Vinpearl Cửa Hội là 1.263.803.000.000 đồng, trong đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu 126.370.900 cổ phần. chiếm tỷ lệ 99,992% vốn điều lệ CTCP Vinpearl Cửa Hội.
- Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại CTCP Vinpearl Cửa Hội trước giao dịch: 0%.
- Hiện tại, Vinpearl dự kiến nhận chuyển nhượng toàn bộ 126.370.900 cổ phần (99,992% vốn điều lệ) của CTCP Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – CTCP.
- Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023
1	Tổng giá trị tài sản	1.069.764
2	Doanh thu thuần	20.408
3	Doanh thu tài chính	922
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.897)
5	Lợi nhuận khác	26
6	Lợi nhuận trước thuế	(15.871)
7	Lợi nhuận sau thuế	(15.871)
8	Vốn chủ sở hữu	957.410
9	Vốn điều lệ	1.263.803

Nguồn: BCTC năm 2023 của CTCP Vinpearl Cửa Hội

2.2.2. Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

Căn cứ thực hiện giao dịch:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 6/12/2024;
- Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 14/2024/HĐCN/VGR-VPL ngày 14/11/2024.

Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần:

Theo Nghị quyết HĐQT số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024 thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Vinpearl và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, hai bên thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sang Vinpearl, nội dung cụ thể như sau:

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội, là Chủ đầu tư dự án Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 08/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp.
- Số lượng cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng: 126.370.900 cổ phần, tương đương 99,992% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Giá chuyển nhượng: 14.679,9883842641 VNĐ/cổ phần.
- Tổng giá trị giao dịch dự kiến: 1.855.123.344.109 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi lăm tỉ một trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi tư nghìn một trăm lẻ chín đồng).
- Thời gian dự kiến thanh toán và hoàn tất giao dịch: Từ Quý II năm 2025 đến Quý III năm 2025.
- Phương thức giao dịch: Vinpearl thực hiện giao dịch thông qua việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Căn cứ xác định giá: Theo Chứng thư thẩm định giá số 067/2024/892/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 11/11/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.
- Đối với phần thiếu hụt do chênh lệch giữa phần vốn thu được từ đợt chào bán để nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (dự kiến là 1.855.000.000.000 đồng) và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.

Thông tin về đối tác chuyển nhượng cổ phần:

- Tên đối tác chuyển nhượng: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Mối quan hệ với Tổ Chức Phát Hành: Công ty mẹ.
- Số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng hoàn toàn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, không có tranh chấp khiếu kiện, không được sử dụng làm tài sản đảm bảo để cầm cố hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ dân sự khác và không bị ràng buộc dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc trao đổi, tặng cho, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, và hoàn toàn có thể chuyển nhượng cho Vinpearl.
- Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội trước khi thực hiện chuyển nhượng: 0%.
- Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội dự kiến sau khi chuyển

nhượng: 99,992%.

- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội trước khi thực hiên chuyển nhượng: 99,992%, đồng thời sở hữu dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội.
- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội dự kiến sau khi chuyển nhượng: 0%.

2.2.3. Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội do Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội làm chủ đầu tư

(i) Căn cứ pháp lý để thực hiện dự án

- Quyết định số 1323/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An ngày 16/06/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh);
- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Vinpearl số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023 về việc tách công ty;
- Hợp đồng thuê đất số 272/HĐ-TĐ ký ngày 27/12/2023 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An và Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội cho phần diện tích 362.485,3m^2
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK322690, DK322691, DK322692 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/12/2023 cho CTCP Vinpearl Cửa Hội.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 08/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh);
- Giấy phép xây dựng số 09/GP/SXD của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 09/05/2024 cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội về các hạng mục công trình: Nhà tiền sảnh; Tháp đồng hồ; Trường đua Go Kart; Vệ sinh công cộng khu công viên nước; Nhà đón tiếp; Nhà hàng ven biển; Tuyến phố mua sắm.
- Giấy phép xây dựng số 12/GP/SXD của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 24/05/2024 cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội về các hạng mục công trình Tuyến cáp treo.
- Thông báo số 307/SXD-QLCL của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An ngày 31/05/2024 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng do Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội đề xuất.

(ii) Mô tả dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án: 1626687807 Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày tháng 01 năm 2024)

- Chủ đầu tư dự án : Công ty Cổ phần Vinpearl
- Tên dự án : Khu vui chơi giải trí Cửa Hội
- Mục tiêu dự án : Xây dựng khu vui chơi, giải trí ven biển và tham quan du lịch, tắm biển trên đảo Ngư, phục vụ nhu cầu của nhân dân tỉnh Nghệ An và du khách trong và ngoài

nước

-	Địa điểm thực hiện dự án	:	Phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An
-	Diện tích sử dụng đất dự kiến	:	362.485,3 m2
-	Tổng vốn đầu tư dự án	:	1.976,83 tỷ đồng, trong đó vốn tự có của nhà đầu tư chiếm 15%
-	Thời gian hoạt động của dự án	:	50 năm
-	Tiến độ dự án	:	Dự án đã đi vào hoạt động

(iii) Tiến độ thực hiện dự án

Hiện dự án đã đi vào hoạt động.

2.3 Giao dịch nhận chuyển nhượng một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang ("Khách sạn Hà Giang")) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

2.3.1. Cơ sở pháp lý giao dịch:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024;
- Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/12/2024;
- Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng tài sản số 14.11/TTNT/VGR-VP ngày 14/11/2024 ("Thỏa Thuận Nguyên Tắc") và các phụ lục kèm theo.

2.3.2. Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng Khách sạn Hà Giang

- Tài sản nhận chuyển nhượng: một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Giá mua dự kiến: 540.500.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm bốn mươi tỷ năm trăm triệu đồng) (**"Giá Chuyển Nhượng"**).
- Căn cứ xác định giá: Giá Chuyển Nhượng Khách sạn Hà Giang được dựa trên định giá từ đơn vị thẩm định giá, theo chứng thư định giá số 217/2024/0479 do Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam phát hành ngày 12/11/2024.
- Tiến độ giao dịch:

  + Trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng tài sản, Vinpearl có trách nhiệm đặt cọc cho Vingroup một khoản tiền là 27.025.000.000 VNĐ (sau đây gọi là **"Tiền Đặt Cọc"**). Đến nay, Vinpearl đã thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Vingroup vào ngày 29/11/2024.

+ Trước 31/01/2025: Vingroup sẽ xin cấp thành công Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có đăng ký quyền sở hữu đối với Khách sạn Hà Giang.

+ Trước 15/02/2025: Các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng chi tiết; và Vinpearl hoàn tất thanh toán cho Vingroup 80% Giá Chuyển Nhượng với số tiền là 432.400.000.000VND (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi hai tỉ bốn trăm triệu đồng).

+ Trước 28/02/2025: Vingroup hoàn tất bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến Tài Sản Chuyển Nhượng cho Vinpearl. Vinpearl thanh toán khoản còn lại của Giá Chuyển Nhượng (bao gồm cả thuế giá trị gia tăng) cho Vingroup, sau khi hoàn tất đăng ký chuyển giao quyền sở hữu Tài Sản Chuyển Nhượng và khấu trừ Tiền Đặt Cọc, các khoản đã thanh toán Giá Chuyển Nhượng cho Vingroup. Vingroup cung cấp cho Vinpearl hóa đơn thuế giá trị gia tăng hợp lệ.

2.3.3. Thông tin về đối tác chuyển nhượng: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

- Là chủ đầu tư của dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang địa chỉ tại tổ 12, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.
- Mối quan hệ với Vinpearl: Công ty mẹ.

2.3.4. Thông tin chi tiết về dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang

(i) Cơ sở pháp lý để thực hiện dự án:

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2217/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang, cấp lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2019; điều chỉnh lần thứ nhất ngày 12 tháng 11 năm 2023;
- Văn bản số 3738/UBND-KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang;
- Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc giao đất, cho thuê đất để xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và Nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang, địa điểm: tại tổ 12, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang;
- Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của "Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang";
- Hợp đồng thuê đất số 59/HĐTĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/11/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN563491, số vào sổ cấp GCN CT00409 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16 tháng 11 năm 2019;
- Giấy phép xây dựng số 04/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp ngày 13 tháng 3 năm 2020;

- Giấy phép môi trường số 657/GPMT-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang cấp ngày 23 tháng 5 năm 2024;
- Văn bản số 33/NT-PCCC của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Hà Giang ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

(ii) Thông tin tóm tắt về dự án:

-	Chủ đầu tư dự án	:	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
-	Tên dự án	:	Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang
-	Mục tiêu dự án	:	Xây dựng Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House với quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, tạo nên một khu dân cư xanh, tiện nghi, thân thiện, tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người sử dụng, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội của khu vực
-	Quy mô dự án	:	Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch của dự án và đầu tư xây dựng các hạng mục công trình: + Khối công trình TTTM - khách sạn: 1 tầng hầm, 19 tầng nổi; + Khối thấp tầng có: 3 khu Shophouse 4 tầng và 1 khu biệt thự liền kề 3 tầng;
-	Địa điểm thực hiện dự án	:	Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang
-	Thời gian, tiến độ thực hiện dự án theo dự kiến	:	Năm 2019 đến tháng 11 năm 2024
-	Diện tích mặt đất sử dụng	:	21.105,2 m^2
-	Tổng vốn đầu tư dự án	:	731,9 tỷ đồng

Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang do Vingroup làm chủ đầu tư có tổng diện tích mặt đất là 21.105,2m^2. Trong đó, Công trình Trung tâm thương mại – khách sạn có diện tích là 4.257m^2, đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 563491, số vào sổ cấp GCN CT00409 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang cấp ngày 16 tháng 11 năm 2019.

(iii) Tiến độ triển khai dự án và công trình TTTM, khách sạn thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang:

- Toàn bộ công trình Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang đã hoàn thành từ tháng 10/2024. Trong đó:
  + Các công trình Shop – House đã được hoàn thành và đã được Vingroup chuyển nhượng toàn bộ cho người mua từ năm 2022;
  + Công trình TTTM – khách sạn bao gồm 19 tầng nổi, 01 tầng hầm, 1 tầng kỹ thuật mái, gồm:

- Công trình TTTM: Hiện đã hoàn thành, đã nghiệm thu và đã đi vào vận hành từ tháng 06/2024.
- Công trình Khách sạn (một phần Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 khối Công trình TTTM – khách sạn): Đã hoàn thành xây dựng từ tháng 10/2024.

- Về tiến độ nghiệm thu công trình TTTM, khách sạn thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang:

+ Ngày 06/05/2024, Cục Giám Định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây Dựng đã có Thông báo số 62/GĐ-DDCN/HT ngày 06/05/2024 gửi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với một phần công trình Trung tâm thương mại – khách sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang (tầng hầm và 4 tầng khối đế của công trình).

+ Ngày 19/12/2024, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nhận được Thông báo số 196/GĐ-DDCN/HT của Cục Giám Định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây Dựng về việc chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với phần còn lại của công trình nói trên (tầng 5 đến tầng 19 và kỹ thuật mái).

- Về tiến độ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi nhận quyền sở hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với Khách sạn Hà Giang (**"Giấy CNQSDĐ"**):

  Ngày 24/12/2024, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã thực hiện nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ tới Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, và dự kiến sẽ được cấp Giấy CNQSDĐ trong tháng 01/2025. Do đó, dự kiến trong tháng 01/2025 Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Vinpearl sẽ thực hiện giao dịch chuyển nhượng Khách sạn Hà Giang theo đúng tiến độ hai bên đã thỏa thuận.

2.4 Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay:

2.4.1. Thanh toán lãi và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của mã trái phiếu VPLD2429001:

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

(i) Thông tin chi tiết về trái phiếu VPLD2429001:

- Căn cứ pháp lý cho việc phát hành:

  + Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

  + Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;

  + Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 sửa đổi và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

  + Ngày 04/03/2024, HĐQT của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 03.1/2024/NQ-HĐQT-VP JSC phê duyệt việc phát hành trái phiếu VPLD2429001 và phương án phát hành trái phiếu và ngày 30/07/2024, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT-VP JSC về việc phê duyệt một số nội dung liên quan đến trái phiếu VPLD2429001, theo đó phê duyệt giá trị phát hành trái phiếu cuối cùng là 150 triệu USD. Ngân hàng Nhà nước đã xác nhận việc đăng ký khoản phát hành trái phiếu VPLD2429001 tại văn bản số 6812/NHNN-QLNH ngày 16/08/2024.

- Trái phiếu VPLD2429001:

Mã Trái Phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Mục đích phát hành trái phiếu	Đồng tiền phát hành	Giá trị phát hành theo mệnh giá (nguyên tệ)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (triệu VND)(2)	Giá trị đang lưu hành (triệu VND)	Kỳ trả lãi	Đặc điểm trái phiếu
Trái phiếu mã VPLD 2429001	5 năm	20/08/2024	Lãi suất cố định 9,5%/năm	Mua lại một phần trái phiếu mã VPLD2126001(1) do Vinpearl phát hành tháng 9 năm 2021	Đô la Mỹ (USD)	150.000.000 USD	3.816.750	3.816.750	6 tháng/ lần(3)	Trái phiếu mã VPL2429001 là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty.

Mã Trái Phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Mục đích phát hành trái phiếu	Đồng tiền phát hành	Giá trị phát hành theo mệnh giá (nguyên tệ)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (triệu VND)(2)	Giá trị đang lưu hành (triệu VND)	Kỳ trả lãi	Đặc điểm trái phiếu
										Theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu phát hành, các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP niêm yết trên HSX (mã chứng khoán: VIC) thuộc quyền sở hữu của Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Đồng thời, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027.

(1) Trái phiếu mã VPLD2126001 là trái phiếu quốc tế trị giá 425 triệu USD do Vinpearl phát hành, đáo hạn vào tháng 09 năm 2026. Theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu Vinpearl mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu mã VPLD2126001 vào tháng 09 năm 2024. Đến thời điểm hiện tại, Vinpearl đã dùng toàn bộ số tiền thu được từ Trái phiếu mã VPLD2429001 sau khi trừ chi phí phát hành để mua lại trái phiếu mã VPLD2126001

(2) Quy đổi theo giả định của Vinpearl về tỷ giá tại thời điểm chi trả là 1 USD = 25.445 VNĐ

(3) Vào tháng 02 và tháng 08 hàng năm, bắt đầu từ tháng 02 năm 2025

Nguồn: Vinpearl

(i) Thông tin chi tiết về việc sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán lãi và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001:

Vinpearl dự kiến sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán cho lãi vay cùng các khoản chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001, cụ thể:

STT	Khoản sử dụng vốn từ đợt chào bán	Giá trị dự kiến phải thanh toán trong năm 2025 (VNĐ)	Giá trị sử dụng để thanh toán từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán lãi vay trái phiếu	362.591.250.000	361.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
2	Thanh toán chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay trái phiếu	19.083.750.000	19.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
Tổng cộng		**381.675.000.000**	**380.000.000.000**	

- Chi tiết lãi vay trái phiếu dự kiến thanh toán trong năm 2025 như sau:

Thời điểm dự kiến thanh toán	Số tiền lãi vay trái phiếu dự kiến phải thanh toán (VNĐ)
Tháng 02/2025	181.295.625.000
Tháng 08/2025	181.295.625.000
Tổng cộng	**362.591.250.000**

- Chi phí thuế nhà thầu của các khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001 như sau:

Chi phí thuế nhà thầu của các khoản lãi vay của trái phiếu VPLD2429001 là thuế thu nhập doanh nghiệp ("**Thuế TNDN**") áp dụng với khoản lãi tiền vay của nhà thầu nước ngoài (trái chủ). Việc tính Thuế TNDN được quy định tại Điều 13 Mục 3 Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014 ("**Thông Tư 103**").

Đối với trường hợp lãi vay của nhà thầu nước ngoài, tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế là 5% theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 Thông Tư 103, doanh thu tính thuế được tính theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Theo Điều 9 Phụ lục 4 Thỏa thuận ủy thác ngày 30/07/2024 (giữa Vinpearl – Tổ chức phát hành, Vingroup – Bên bảo lãnh và The Bank of New York Mellon – Chi nhánh London – Đại lý ủy thác), Vinpearl xác định doanh thu của nhà thầu nước ngoài nhận được không bao gồm thuế TNDN phải nộp. Do đó, doanh thu tính thuế TNDN sẽ được tính theo quy định tại điểm b1 Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Công thức theo quy định tại Thông Tư 103:

$$\text{Số thuế TNDN phải nộp} = \text{Doanh thu tính thuế TNDN} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế} = \frac{\text{Doanh thu không bao gồm thuế TNDN}}{\text{1 - Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}$$

Áp dụng công thức trên, chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay trái phiếu Vinpearl dự kiến trả cho các trái chủ trong năm 2025 là:

$$\text{Chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay trái phiếu} = \frac{\text{Lãi vay trái phiếu}}{1 - 5\%} \times 5\% = \frac{362.591.250.000 \text{ đồng}}{95\%} \times 5\% = 19.083{,}75 \text{ triệu đồng}$$

2.4.2. Thanh toán lãi và chi phí huy động khoản vay hợp vốn theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore:

(i) Thông tin về khoản vay hợp vốn theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore ("Khoản Vay Hợp Vốn"):

HĐQT Vinpearl đã phê duyệt Khoản Vay Hợp Vốn đồng thời phê duyệt việc mua lại trước hạn trái phiếu VPLD2126001 bằng nguồn vốn từ Khoản Vay Hợp Vốn tại nghị quyết HĐQT số 08/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 27/05/2024. Ngân hàng Nhà nước đã xác nhận đăng ký khoản vay nước ngoài tại văn bản số 5310/NHNN-QLNH ngày 26/06/2024.

Loại hợp đồng	Kỳ hạn	Ngày hợp đồng	Lãi suất	Mục đích vay	Đồng tiền phát hành	Hạn mức vay	Số dư gốc vay đã nhận	Kỳ trả lãi
Hợp đồng tín dụng(1)	Đáo hạn tháng 11 năm 2027	28/05/2024	(Lãi Suất Tham Chiếu(2) + biên độ 2,75%)/ năm	Mua lại một phần trái phiếu trái phiếu mã VPLD2126001 do Vinpearl phát hành tháng 9 năm 2021	Đô la Mỹ (USD)	200.000.000 USD	200 triệu USD, tương đương 5.089.000 triệu đồng(3)	1 tháng/lần cho 3 tháng đầu tiên, sau đó 3 tháng/lần(4)

Nguồn: Vinpearl

(1) Được Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội bảo lãnh thanh toán theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024-HĐCBTL/NHCT106-VINPEARL ngày 21/06/2024 với hạn mức bảo lãnh là 212.000.000 USD

(2) Lãi suất tham chiếu là Lãi Suất SOFR (Secured Overnight Financing Rate – lãi suất chi phí vay ngắn hạn có bảo đảm bằng tài sản tại thị trường tài chính Hoa Kỳ) theo từng kỳ hạn được xác định theo từng lần nhận nợ. Để tính toán khoản lãi, Vinpearl giả định lãi suất các kỳ trả lãi tiếp theo là lãi suất trung bình thực tế 3 kỳ trả lãi đầu tiên của Khoản Vay Hợp Vốn

(3) Quy đổi theo giả định của Vinpearl về tỷ giá tại thời điểm chi trả là 1 USD = 25.445 VNĐ

(4) 03 kỳ trả lãi đầu tiên theo tháng vào tháng 9/2024, tháng 10/2024 và tháng 11/2024; sau đó lãi vay sẽ được trả theo quý vào tháng 02, tháng 05, tháng 08 và tháng 11 hàng năm, bắt đầu từ tháng 02/2025

(ii) Thông tin chi tiết về việc sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán lãi và chi phí huy động Khoản Vay Hợp Vốn:

Vinpearl dự kiến sử dụng vốn từ đợt chào bán để thanh toán lãi vay cùng các khoản chi phí huy động của Khoản Vay Hợp Vốn, cụ thể:

STT	Khoản sử dụng vốn từ đợt chào bán	Giá trị dự kiến phải thanh toán trong năm 2025 (VNĐ)	Giá trị sử dụng để thanh toán từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán lãi vay của Khoản Vay Hợp Vốn	404.412.666.136	404.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
2	Thanh toán chi phí huy động của Khoản Vay Hợp Vốn	195.392.289.665	194.000.000.000	Dự kiến từ Quý I tới Quý IV năm 2025
Tổng cộng		**599.804.955.801**	**598.000.000.000**	

- Chi tiết lãi vay của Khoản Vay Hợp Vốn dự kiến thanh toán trong năm 2025 như sau:

Thời điểm dự kiến thanh toán	Số tiền lãi vay Khoản Vay Hợp Vốn dự kiến phải thanh toán (VNĐ)
Tháng 02/2025	101.934.151.464,4
Tháng 05/2025	98.610.211.742,8
Tháng 08/2025	101.934.151.464,4
Tháng 11/2025	101.934.151.464,4
Tổng cộng	**404.412.666.136**

- Chi tiết chi phí huy động Khoản Vay Hợp Vốn như sau:

Tên chi phí	Mức phí	Tài liệu quy định phí	Ngày tài liệu quy định phí	Đối tác nhận phí	Kỳ hạn trả phí	Giá trị khoản phí cần thanh toán trong năm 2025 (VNĐ)[2]	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
Thuế nhà thầu[1]	5%	Điều 11.2 - Hợp đồng tín dụng với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche	28/05/2024	Ngân hàng Deutsche Bank AG –	3 tháng/lần vào: tháng	21.284.877.165	21.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025

Tên chi phí	Mức phí	Tài liệu quy định phí	Ngày tài liệu quy định phí	Đối tác nhận phí	Kỳ hạn trả phí	Giá trị khoản phí cần thanh toán trong năm 2025 (VNĐ)(2)	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (VNĐ)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
		Bank AG, Chi nhánh Singapore		chi nhánh Singapore	2, 5, 8, 11 năm 2025			
Phí cơ cấu duy trì hàng năm	1,35%/năm tính trên khoản vay Đại lý cấp tín dụng	Khoản 2.2 - Văn bản quy định phí với Đại lý cấp tín dụng	09/05/2024	Ngân hàng Deutsche Bank AG – chi nhánh Singapore	3 tháng/lần vào: tháng 2, 5, 8, 11 năm 2025	25.763.062.500	25.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
Phí phát hành bảo lãnh	2,75%/năm tính trên tổng số tiền bảo lãnh là 212.000.000 USD (tương đương 5.394,34 tỷ đồng(2)) theo quy định tại Điều 2.05 Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024-HĐCBTL/NHCT 106-VINPEARL	Điều 3.01 - Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024-HĐCBTL/NHCT106-VINPEARL	21/06/2024	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Thành phố Hà Nội	3 tháng/lần vào: tháng 1, 4, 7, 10 năm 2025	148.344.350.000	148.000.000.000	Từ Quý I – Quý IV/2025
Tổng cộng						**195.392.289.665**	**194.000.000.000**	

(1) Chi phí thuế nhà thầu của các khoản lãi vay của Khoản Vay Hợp Vốn là thuế thu nhập doanh nghiệp ("**Thuế TNDN**") áp dụng với khoản lãi tiền vay của nhà thầu nước ngoài là các bên cho vay. Việc tính Thuế TNDN được quy định tại Điều 13 Mục 3 Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 ("**Thông Tư 103**").

Đối với trường hợp lãi vay của nhà thầu nước ngoài, tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế là 5% theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 Thông Tư 103, doanh thu tính thuế được tính theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Theo điều 11.2 Hợp đồng tín dụng ngày 28 tháng 5 năm 2024 với các ngân hàng đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore cho Khoản Vay Hợp Vốn, Vinpearl xác định doanh thu của nhà thầu nước ngoài nhận được không bao gồm thuế TNDN phải nộp. Do đó, doanh thu tính thuế TNDN sẽ được tính theo quy định tại điểm b1 Khoản 1 Điều 13 Thông tư 103.

Công thức theo quy định tại Thông Tư 103:

$$\text{Số thuế TNDN phải nộp} = \text{Doanh thu tính thuế TNDN} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế} = \frac{\text{Doanh thu không bao gồm thuế TNDN}}{\text{1 - Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}} \times \text{Tỷ lệ thuế TNDN tính trên doanh thu tính thuế}$$

Áp dụng công thức trên, chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi Khoản Vay Hợp Vốn Vinpearl dự kiến trả cho các bên cho vay trong năm 2025 là:

$$\text{Chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi Khoản Vay Hợp Vốn} = \frac{\text{Lãi Khoản Vay Hợp Vốn dự kiến phải trả trong năm 2025}}{1 - 5\%} \times 5\% = \frac{404.412.166.136 \text{ đồng}}{95\%} \times 5\% = 21.284.877.165 \text{ đồng}$$

(2) Quy đổi theo giả định của Vinpearl về tỷ giá tại thời điểm chi trả là 1 USD = 25.445 VNĐ

2.4.3. Thanh toán gốc và lãi vay của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HDHMTC-PN/SHB.111400 ngày 29/03/2024 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội:

(i) Thông tin khoản vay:

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay (triệu đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/ năm	Kỳ hạn trả gốc	Số dư nợ gốc và lãi cần thanh toán trong năm 2025 (đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HĐH MTC-PN/SHB.111400	29/03/2024	1.200.000	- Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Vinpearl - Thanh toán L/C nhập khẩu, thanh toán TTR/DA/DP qua SHB - Thanh toán giải ngân lương cho cán bộ/công nhân viên - Thanh toán chi phí dịch vụ thuê/ mua ngoài liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Vinpearl - Cho vay bù đắp các mục đích trên phục vụ hoạt động kinh doanh của Vinpearl	Theo từng lần rút vốn	Không giới hạn thời hạn vay cụ thể nhưng tối đa không vượt quá ngày hết hạn của hạn mức thấu chi	652.042.388.085	Bằng cổ phiếu niêm yết của Vingroup, các công ty cùng Tập đoàn và bảo lãnh thanh toán của Vingroup	650.000.000.000	Quý I/năm 2025

(ii) Thông tin chi tiết thanh toán gốc và lãi vay từ nguồn vốn từ đợt chào bán:

STT	Khoản sử dụng vốn từ đợt chào bán	Giá trị dự kiến phải thanh toán trong năm 2025 (triệu đồng)	Giá trị sử dụng từ đợt chào bán (triệu đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán gốc	637.546.502.002	637.000.000.000	Dự kiến Quý I/năm 2025
2	Thanh toán lãi vay	14.495.886.083	13.000.000.000	Dự kiến Quý I/năm 2025
Tổng cộng		**652.042.388.085**	**650.000.000.000**	

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

2.4.4. Thanh toán gốc của hợp đồng cấp tín dụng số MMD202013200275/HDTD ngày 05/01/2021 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam:

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay (triệu đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn trả gốc	Số dư nợ gốc cần thanh toán trong năm 2025 (đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
Hợp đồng số MMD202013200275/HDTD	05/01/2021	1.300.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Vinpearl bao gồm các nhu cầu cho vay, bảo lãnh, phát hành LC và các nghiệp vụ khác	Lãi suất theo từng lần giải ngân theo quy định tại đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ từng lần	Thời hạn mỗi khoản vay không vượt quá 12 tháng, được quy định cụ thể tại đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ	36.903.779.039	Bằng tài sản của Công ty và tài sản của bên thứ ba	30.000.000.000	Quý I/2025

3. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án

Không áp dụng, do Công ty không sử dụng vốn để thực hiện dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG

Trụ sở chính: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3946 1600

Website: https://kpmg.com/vn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 24 7105 0000

Website: https://www.deloitte.com/vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: www.ssi.com.vn

XI. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl cũng như lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động.

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng của Công ty là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động thất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty làm ảnh hưởng đến đợt chào bán.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây

của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

XII. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XIII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024.
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024; Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/12/2024.
3. **Phụ lục III:** Điều lệ Công ty.
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán Quý I/2024; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2024; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III/2024.
5. **Phụ lục V**: Tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Nha Trang, ngày 26 tháng 12 năm 2024

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

NGUYỄN THU HẰNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẶNG THANH THỦY

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ MỸ HƯƠNG

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2024

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI - CHI NHÁNH HÀ NỘI

NGUYỄN THỊ THANH HÀ

BẢN SAO

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH KHÁNH HÒA
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 4200456848

Đăng ký lần đầu: ngày 26 tháng 07 năm 2006

Đăng ký thay đổi lần thứ: 71, ngày 18 tháng 11 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VINPEARL JOINT STOCK COMPANY
Tên công ty viết tắt: VINPEARL JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

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

Điện thoại: *058. 3590611* Fax: *058. 3590613*

Email: Website:

3. Vốn điều lệ: 17.232.122.040.000 đồng.

Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ một trăm hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 1.723.212.204

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Phó Tổng giám đốc
Sinh ngày: *14/08/1970* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*
Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*
Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001170026514*
Ngày cấp: *19/04/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*
Địa chỉ thường trú: *Tổ 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*
Địa chỉ liên lạc: *Tổ 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: NGUYỄN ĐÌNH NGA Giới tính: *Nam*

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: *20/08/1982* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *042082004966*

Ngày cấp: *27/07/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Thôn Phước Lộc, Xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Thôn Phước Lộc, Xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

* Họ và tên: NGUYỄN THU HẰNG Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *10/12/1984* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001184012181*

Ngày cấp: *10/07/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Tổ 16, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Tổ 16, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: ĐẶNG THANH THỦY Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *22/05/1969* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *056069001991*

Ngày cấp: *07/10/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Lô 7-DL-A-9, KĐT An Việt, Phường Vĩnh Trường, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Lô 7-DL-A-9, KĐT An Việt, Phường Vĩnh Trường, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

NGÀY: 15-11-2024

SỐ CHỨNG THỰC 33749 QUYỂN SỐ 01 SCT/BS

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Kiều Lâm

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ

Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Thị Tự

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC	*Nha Trang, ngày 14 tháng 11 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(V/v: Thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu)

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty");*
- *Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Công ty ngày 14/11/2024.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl với các nội dung cụ thể như sau ("Phương Án Chào Bán"):

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1.	Tổ chức chào bán	:	Công ty Cổ phần Vinpearl
2.	Vốn điều lệ	:	17.232.122.040.000 VNĐ *(Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn)*
3.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	1.723.212.204 cổ phiếu
4.	Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl
5.	Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 VNĐ/cổ phiếu
6.	Loại cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu phổ thông
7.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	:	70.088.210 cổ phiếu
8.	Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá	:	700.882.100.000 VNĐ *(bằng chữ: bảy trăm tỷ, tám trăm tám mươi hai triệu, một trăm nghìn đồng)*

9.	Giá chào bán cổ phiếu	:	71.350 VNĐ/cổ phiếu
10.	Tổng giá trị chào bán	:	5.000.793.783.500 VNĐ *(Bằng chữ: Năm nghìn tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm đồng)*
11.	Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau chào bán	:	1.793.300.414 cổ phiếu
12.	Vốn điều lệ dự kiến sau chào bán	:	17.933.004.140.000 VNĐ *(Bằng chữ: Mười bảy nghìn chín trăm ba mươi ba tỷ, bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng)*
13.	Đối tượng chào bán	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cấp theo quy định. Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") ủy quyền cho Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.
14.	Phương thức chào bán	:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức thực hiện quyền mua.
15.	Tỷ lệ thực hiện quyền	:	1000 : 40,673 *(Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ được hưởng 1 quyền mua. Cổ đông sở hữu 1.000 quyền mua sẽ được mua 40,673 cổ phiếu mới phát hành thêm).*
16.	Nguyên tắc làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết	:	Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và ủy quyền cho HĐQT xử lý. *Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 1000:40,673, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua 1.000*40,673/1.000 = 40,673 cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ, Cổ đông A được quyền mua thêm 40 cổ phiếu mới.* ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành

và tổng số lượng cổ phiếu thực tế phát hành với tỷ lệ thực hiện quyền (nếu có) (sau đây gọi chung là "Cổ Phiếu Cần Phân Phối") cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp và Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ bị hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

17. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định.

Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba).

Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

18. Thời gian dự kiến chào bán : Dự kiến trong quý IV/2024 hoặc trong năm 2025, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Thời gian thực hiện cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.

19. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến : Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thực hiện dự án của Công ty, tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án tối

	huy động được từ đợt chào bán để thực hiện dự án		thiểu là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án. Trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có), Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán cho mục đích thực hiện dự án không đủ 70% như dự kiến, Công ty sẽ hoàn trả lại số tiền thu được từ đợt chào bán cho các cổ đông. Đối với phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng (i) nguồn vốn sẵn có từ hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc (ii) huy động từ các nguồn hợp lệ khác của Công ty nhằm bù đắp phần còn thiếu để thực hiện kế hoạch sử dụng vốn cho dự án. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết.
20	Phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.
21.	Đăng ký niêm yết/đăng ký giao dịch tại SGDCK và đăng ký cổ phiếu tại VSDC	:	Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm thành công sẽ được đăng ký niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán ("SGDCK") và đăng ký cổ phiếu tại VSDC sau khi hoàn tất việc phát hành.
22.	Hạn chế chuyển nhượng	:	Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng. Toàn bộ số Cổ Phiếu Cần Phân Phối theo quyết định của HĐQT nêu tại mục 16 Phương Án Chào Bán sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến tính theo giá chào bán (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là 5.000.793.783.500 VNĐ sẽ được sử dụng cho một số hoặc toàn bộ các mục đích theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống, cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Giá trị giải ngân dự kiến (VNĐ)
1	Đầu tư dự án do Công ty hoặc công ty con làm chủ đầu tư và/hoặc góp vốn vào công ty con để thực hiện dự án do công ty con làm chủ đầu tư	990.000.000.000
2.	Nhận chuyển nhượng dự kiến tối thiểu **126.370.900** cổ phần (tương đương 99,992% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư Dự án Khu vui chơi giải	1.855.000.000.000

	trí Cửa Hội) từ cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội) (*) *(*)Theo Chứng thư thẩm định giá số 067/2024/892/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 11/11/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh, giá trị của Công ty Cổ phần Cửa Hội là 1.855.261.336.000 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi lăm tỷ hai trăm sáu mươi mốt triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng chẵn)* Đối với phần thiếu hụt (nếu có) do chênh lệch giữa số tiền thu được từ đợt chào bán và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.	
3.	Nhận chuyển nhượng tài sản, công trình thuộc dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (**) *(**)Theo Chứng thư thẩm định giá số 217/2024/0479 ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam, giá trị Khách sạn Sheraton Hà Giang là 540.500.000.000 đồng.* Đối với phần thiếu hụt (nếu có) do chênh lệch giữa số tiền thu được từ đợt chào bán và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.	495.000.000.000
4	Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay	1.658.000.000.000
4.1	Thanh toán lãi vay và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu quốc tế chuyển đổi mã VPLD2429001	380.000.000.000
4.2	Thanh toán lãi và các chi phí huy động khoản vay hợp vốn với các bên cho vay đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore	598.000.000.000
4.3	Thanh toán gốc và lãi vay của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	650.000.000.000
4.4	Thanh toán gốc vay của hợp đồng cấp tín dụng với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	30.000.000.000
5	Bổ sung vốn lưu động	2.793.783.500
	TỔNG CỘNG	**5.000.793.783.500**

Trong trường hợp Công ty chưa thể thực hiện nhận chuyển nhượng được cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội hoặc tài sản, công trình nêu tại Mục 2, Mục 3 của Phương án sử dụng vốn nêu trên vì bất cứ lí do gì, ĐHĐCĐ giao cho HĐQT tìm kiếm và đầu tư công ty dự án sở hữu các dự án có quy mô lớn tại các tỉnh ven biển hoặc tại trung tâm các tỉnh, thành phố và các công trình khách sạn, trung tâm thương mại quy mô lớn thông qua việc (i) mua lại tối thiểu 51% cổ phần/ phần vốn góp của các công ty là chủ đầu tư

các dự án; hoặc (ii) mua lại trực tiếp dự án hoặc một phần dự án. Tổng mức đầu tư không vượt quá số tiền ĐHĐCĐ đã phê duyệt cho các mục đích đã nêu.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để giải ngân trước theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để bù đắp lại, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Trong thời gian số tiền thu được từ đợt chào bán chưa sử dụng để giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn nói trên, HĐQT được phép sử dụng để gửi tiết kiệm.

Đối với phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án và các mục đích khác, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng: (i) nguồn vốn sẵn có từ hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc (ii) huy động từ các nguồn hợp lệ khác của Công ty nhằm bù đắp phần còn thiếu để thực hiện kế hoạch sử dụng vốn.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, quyết định thời gian sử dụng vốn cụ thể, đảm bảo phù hợp với nhu cầu vốn của Công ty tại thời điểm chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

III. THÔNG QUA VIỆC ỦY QUYỀN

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán, cụ thể:

1. Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán cổ phiếu;
2. Quyết định chi tiết phương án chào bán và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo các nguyên tắc đã được ĐHĐCĐ thông qua;
3. Quyết định phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết và phần lẻ cổ phần, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có);
4. Thông qua phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty;
5. Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
6. Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi các nội dung liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty và tiến hành đăng ký cổ phiếu, đăng ký niêm yết/đăng ký giao dịch số cổ phiếu mới phát hành thêm;
7. Chủ động triển khai giải ngân, phân bổ vốn, thực hiện điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành;
8. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Phó Tổng Giám đốc để thực hiện một số các công việc cụ thể nêu trên.

Điều 2: Hiệu lực thi hành.

- Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, các phòng ban liên quan trong Công ty căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn chịu trách nhiệm tổ chức và triển khai thực hiện các nội dung của Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Lưu VT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

NGUYỄN THU HẰNG

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	*Nha Trang, ngày 20 tháng 11 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(V/v: Thông qua triển khai chi tiết và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành ;*
- *Căn cứ Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ;*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vinpearl **("Công ty")**;*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu **("Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08");***
- *Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị ngày 20/11/2024.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc triển khai chi tiết việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Phương Án Chào Bán") đã được Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08:

1.	Tổ chức chào bán	:	Công ty Cổ phần Vinpearl
2.	Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl
3	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	1.723.212.204 cổ phiếu
7.	Số lượng cổ phiếu chào bán	:	70.088.210 cổ phiếu

8.	Tổng giá trị chào bán dự kiến theo mệnh giá	:	700.882.100.000 VNĐ *(Bằng chữ: Bảy trăm tỷ, tám trăm tám mươi hai triệu, một trăm nghìn đồng)*
9.	Giá chào bán cổ phiếu	:	71.350 VNĐ/cổ phiếu
10.	Tổng giá trị dự kiến chào bán	:	5.000.793.783.500 VNĐ *(Bằng chữ: Năm nghìn tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm đồng)*
11.	Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau chào bán	:	1.793.300.414 cổ phiếu
13.	Đối tượng chào bán	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cấp theo quy định HĐQT sẽ lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu chào bán thêm
14.	Phương thức chào bán	:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức thực hiện quyền mua
15.	Tỷ lệ thực hiện quyền	:	1000 : 40,673 *(Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua. Cổ đông sở hữu 1.000 quyền mua sẽ được mua 40,673 cổ phiếu mới phát hành thêm).*
16.	Nguyên tắc làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết		Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần (nếu có) sẽ được gộp thành cổ phiếu lẻ và HĐQT sẽ xử lý theo ủy quyền của ĐHĐCĐ. *Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện 1000:40,673, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua 1.000*40,673/1.000 = 40,673 cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ, Cổ đông A được quyền mua thêm 40 cổ phiếu mới.* Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT sẽ quyết định việc tiếp tục chào bán (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn; (ii) Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua; (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành và tổng số lượng cổ phiếu thực tế phát hành với tỷ lệ thực hiện quyền (nếu có) (sau đây gọi chung

			là "Cổ Phiếu Cần Phân Phối") cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Việc phân phối số Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho nhà đầu tư khác phải tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp và Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật. - Trường hợp HĐQT quyết định không tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối hoặc hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu này sẽ bị hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
17.	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất cho một hoặc nhiều nhà đầu tư khác nhau (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại quyền mua đó cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.
18.	Thời gian dự kiến chào bán	:	Quý IV năm 2024 và/hoặc Quý I năm 2025, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận.
19.	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động được từ đợt chào bán để thực hiện dự án	:	Không áp dụng, do Công ty không sử dụng vốn để thực hiện dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

20.	Đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài ("SHNN") tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật là 49%. Tỷ lệ SHNN của Công ty theo danh sách cổ đông do Công ty chốt tại thời điểm ngày 19/11/2024 là 0%. HĐQT cam kết thực hiện các biện pháp bảo đảm đợt chào bán đáp ứng tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty, cụ thể: - HĐQT cam kết không phân phối số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu do các cổ đông không thực hiện quyền mua cho các nhà đầu tư nước ngoài nếu vi phạm tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty. - HĐQT cam kết phối hợp chặt chẽ với VSDC trong việc đảm bảo tỷ lệ SHNN theo đúng quy định.
21.	Hạn chế chuyển nhượng	:	Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng. Toàn bộ số Cổ Phiếu Cần Phân Phối theo quyết định của HĐQT nêu tại mục 16 Phương Án Chào Bán sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Điều 2: Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến tính theo giá chào bán (chưa bao gồm phí chào bán, nếu có) là 5.000.793.783.500 VNĐ sẽ được sử dụng cho các mục đích theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống, cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (VNĐ)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang để đầu tư dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang	990.000.000.000	Quý I/2025 – Quý II/2025
2	Nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần (tương đương 99,992% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội) từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.855.000.000.000	Quý II/2025 – Quý III/2025
3	Nhận chuyển nhượng Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 hạng mục Trung tâm thương mại- khách sạn của Dự án Khu trung tâm	495.000.000.000	Quý II/2025 – Quý III/2025

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (VNĐ)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
	thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang ("Khách sạn Sheraton Hà Giang") từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
4	Thanh toán nợ vay và chi phí liên quan đến khoản vay	1.658.000.000.000	
4.1	Thanh toán lãi vay và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu quốc tế chuyển đổi mã VPLD2429001 phát hành ngày 20/08/2024	380.000.000.000	
	- Thanh toán lãi vay	*361.000.000.000*	Quý I/2025 – Quý IV/2025
	- Thanh toán chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay	*19.000.000.0000*	Quý I/2025 – Quý IV/2025
4.2	Thanh toán lãi và các chi phí huy động khoản vay hợp vốn theo hợp đồng tín dụng ngày 28/05/2024 với các bên cho vay đại diện bởi Ngân hàng Deutsche Bank AG, Chi nhánh Singapore, trong đó:	598.000.000.000	
	- Thanh toán lãi	*404.000.000.000*	Quý I/2025 – Quý IV/2025
	- Thanh toán chi phí huy động khoản vay	*194.000.000.000*	Quý I/2025 – Quý IV/2025
4.3	Thanh toán gốc và lãi vay của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 0110/2024/HDHMTC-PN/SHB.111400 ngày 29/03/2024 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, trong đó:	650.000.000.000	
	- Thanh toán gốc vay	*637.000.000.000*	Quý I/2025
	- Thanh toán lãi vay	*13.000.000.000*	Quý I/ 2025
4.4	Thanh toán gốc vay của hợp đồng cấp tín dụng số MMD202013200275/HDTD ngày	30.000.000.000	Quý I/2025

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (VNĐ)	Thời điểm sử dụng vốn dự kiến
	05/01/2021 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam		
5	Bổ sung vốn lưu động	2.793.783.500	Quý II/2025
Tổng cộng		**5.000.793.783.500**	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua, HĐQT Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để giải ngân trước theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để bù đắp lại, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Trong thời gian số tiền thu được từ đợt chào bán chưa sử dụng để giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn nói trên, HĐQT được phép sử dụng để gửi tiết kiệm.

Đối với phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng: (i) nguồn vốn sẵn có từ hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc (ii) huy động từ các nguồn hợp lệ khác của Công ty nhằm bù đắp phần còn thiếu để thực hiện kế hoạch sử dụng vốn.

(1) Thông tin về Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang và Dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang:

- Thông tin về Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

  + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 4201954042 cấp lần đầu ngày 21/04/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/06/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.

  + Vốn điều lệ: 2.918.771.000.000 VNĐ *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm mười tám tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu đồng).*

  + Địa chỉ: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

  + Lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

  + Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang: 99,9994%

  + Mối quan hệ với Công ty: Công ty con của Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Thông tin về giao dịch góp vốn vào Công ty con:

  + Giá trị góp vốn dự kiến: 990.000.000.000 VNĐ *(Bằng chữ: Chín trăm chín mươi tỷ đồng).*

  + Phương án sử dụng vốn: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt góp vốn sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí của dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

  + Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl dự kiến sau khi góp vốn: 99,9995%.

- Thông tin tóm tắt về Dự Án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang:

  + Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

  + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: mã số dự án 7105777808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh

Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24/05/2024

+ Tổng mức đầu tư: 10.208,28 tỷ đồng (Mười nghìn, hai trăm lẻ tám phẩy hai tám tỷ đồng). Trong đó: Phần đã đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt đông: 3.419 tỷ đồng; Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án: 6.789,28 tỷ đồng.

+ Quy mô dự án: 620.818m^2

+ Địa điểm thực hiện dự án: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(2) Thông tin về việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội:

- Thông tin về Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội:

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/07/2023.

+ Vốn điều lệ: 1.263.803.000.000 VNĐ *(Bằng chữ: Một nghìn hai trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm linh ba triệu đồng).*

+ Địa chỉ: Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

+ Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng dịch vụ ăn uống

- Thông tin về giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

+ Số lượng cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng: **126.370.900** cổ phần, tương đương 99,992% Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.

+ Giá mua dự kiến: 14.679,9883842641 VNĐ/cổ phần.

+ Căn cứ xác định giá chuyển nhượng: Theo Chứng thư thẩm định giá số 067/2024/892/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 11/11/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh, giá trị của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội là 1.855.261.336.000 VNĐ *(Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi lăm tỷ hai trăm sáu mươi mốt triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng chẵn)*

+ Tổng giá trị giao dịch dự kiến: **1.855.123.344.109 VNĐ** *(Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi lăm tỉ một trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi tư nghìn một trăm lẻ chín đồng)*

+ Tỷ lệ sở hữu trước giao dịch: 0%.

+ Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau giao dịch: 99,992%.

+ Phương thức giao dịch: Công ty ký kết Hợp đồng mua bán cổ phần và nhận chuyển nhượng từ cổ đông hiện hữu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

- Thông tin về đối tác chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội:

+ Đối tác chuyển nhượng: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

+ Mối quan hệ với Công ty: Công ty mẹ.

- Thời gian thanh toán dự kiến: Quý II – Quý III/2025.

- Phương án bù đắp số tiền thiếu hụt để thực hiện giao dịch: Đối với phần thiếu hụt (nếu có) do chênh lệch giữa số tiền thu được từ đợt chào bán và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.

(3) Thông tin về việc nhận chuyển nhượng Khách sạn Sheraton Hà Giang từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:

- Tên tài sản: Khách sạn Sheraton Hà Giang. Khách sạn thuộc Khối Công trình TTTM - khách sạn của dự án Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ đầu tư.
- Giá chuyển nhượng dự kiến: 540.500.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*)
- Căn cứ xác định giá: Theo Chứng thư thẩm định giá số 217/2024/0479 ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam, giá trị Khách sạn Sheraton Hà Giang là 540.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*).
- Tên đối tác chuyển nhượng: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Mối quan hệ giữa đối tác chuyển nhượng và Công ty: Công ty mẹ.
- Thời gian thanh toán dự kiến: Quý II – Quý III/2025.
- Phương án bù đắp số tiền thiếu hụt để thực hiện giao dịch: Đối với phần thiếu hụt (nếu có) do chênh lệch giữa số tiền thu được từ đợt chào bán và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.

Điều 3: Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định.

Điều 4. Thông qua việc thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán.

Điều 5. Ủy quyền cho bà Võ Thị Phương Thảo - Phó Tổng Giám đốc Công ty thực hiện và chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để:

(i) Triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán tại Điều 1 và Điều 2 nêu trên.

(ii) Lựa chọn và quyết định ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và thực hiện thủ tục với Cơ quan Quản lý Nhà nước có thẩm quyền;

(iii) Thực hiện các thủ tục đăng ký, lưu ký, niêm yết/đăng ký giao dịch bổ sung tại Điều 3 nêu trên;

(iv) Thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(v) Sửa đổi các nội dung liên quan đến vốn điều lệ và số lượng cổ phiếu/cổ phần trong bản Điều lệ Công ty sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu theo kết qur của đợt chào bán;

(vi) Ký các văn bản, tài liệu và chứng từ có liên quan theo đúng nội dung Nghị quyết này và phù hợp với quy định của pháp luật.

(vii) Bà Võ Thị Phương Thảo có quyền giao các phòng ban và các cá nhân liên quan của Công ty để quyết định và ký kết các văn bản liên quan nhằm thực hiện các công việc cụ thể nêu trên, phù hợp với quy định về phạm vi thẩm quyền của các phòng ban và các cá nhân có liên quan nói trên.

Điều 6: Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, cá nhân có liên quan của Công ty Cổ phần Vinpearl chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THU HẰNG

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Số: 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nha Trang, ngày 06 tháng 12 năm 2024

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(V/v: Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- *Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Vinpearl ("**Công Ty**");*
- *Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (**"Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08"**);*
- *Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024 về việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và nhận chuyển nhượng tài sản là hạng mục Khách sạn thuộc Khối Công trình TTTM - khách sạn của Dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("**Nghị quyết số 22**");*
- *Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024 thông qua triển khai chi tiết và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("**Nghị quyết số 24**");*
- *Căn cứ Biên bản kiểm tra phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") của Công Ty lập ngày 06 tháng 12 năm 2024.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung nội dung Khoản 1 Điều 2 tại Nghị quyết số 22 như sau:

Nội dung cũ	Nội dung sửa đổi
1. Tài sản chuyển nhượng: Hạng mục Khách sạn thuộc Khối công trình TTTM – khách sạn của Dự án, cụ thể: Tầng 1; từ tầng 5 đến tầng 19 của Công trình TTTM – khách sạn.	**1.Tài sản chuyển nhượng:** *Một phần* Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM - khách sạn *của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang ("Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang").*

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung nội dung tên tài sản nêu tại Điều 2 Nghị quyết số 24 để làm rõ tên tài sản, công trình thuộc dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08 và sửa đổi, bổ sung một số nội dung khác tại Điều 2 Nghị quyết số 24 như sau:

Khoản mục	STT	Nội dung cũ	Nội dung sửa đổi
Phương án sử dụng vốn	3	Nhận chuyển nhượng Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 hạng mục Trung tâm Thương mại – khách	Nhận chuyển nhượng *một phần* Tầng 1 và từ Tầng 5 đến Tầng 19 thuộc Khối công trình TTTM - khách sạn

		sạn của Dự án Khu trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang ("Khách sạn Sheraton Hà Giang") từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.	của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang (*Tên thương mại: Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang"*) từ chủ đầu tư là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
		Quý II/2025 – quý III/2025	*Quý I/2025*
	4.1	Thanh toán lãi vay và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay của trái phiếu quốc tế chuyển đổi mã VPLD2429001 phát hành ngày 20/08/2024.	Thanh toán lãi vay và chi phí thuế nhà thầu của khoản lãi vay *của trái phiếu quốc tế mã VPLD2429001* phát hành ngày 20/08/2024.
Thông tin về việc nhận chuyển nhượng Khách sạn Hà Giang từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		(3) Thông tin về việc nhận chuyển nhượng Khách sạn Sheraton Hà Giang từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:	(3) Thông tin về việc nhận chuyển nhượng *Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang* từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP:
		- Tên tài sản: Khách sạn Sheraton Hà Giang. Khách sạn thuộc Khối Công trình TTTM - khách sạn của dự án Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ đầu tư.	- Tên tài sản: *Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang.* Khách sạn thuộc Khối Công trình TTTM - khách sạn của dự án Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ đầu tư.
		- Căn cứ xác định giá: Theo Chứng thư thẩm định giá số 217/2024/0479 ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam, giá trị Khách sạn Sheraton Hà Giang là 540.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*).	- Căn cứ xác định giá: Theo Chứng thư thẩm định giá số 217/2024/0479 ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá SHC Việt Nam, giá trị *Khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang* là 540.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*).

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung nội dung Điều 3 Nghị quyết số 24 như sau:

Nội dung cũ	Nội dung sửa đổi
Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định.	Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu phát sinh từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được đăng ký bổ sung tại VSDC và *niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán của* Sở Giao dịch Chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác tại Nghị quyết số 22 và Nghị quyết số 24 không bị sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết này vẫn giữ nguyên hiệu lực.

2. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:
- *Như Điều 4;*
- *Lưu VP Công Ty.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THU HẰNG

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 12 năm 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Võ Thị Phương Thảo

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

KHÁNH HÒA, NGÀY 09 THÁNG 03 NĂM 2024

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU **5**

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ **5**

Điều 1. Định nghĩa 5

Điều 2. Nguyên tắc giải thích 6

CHƯƠNG II: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG **6**

Điều 3. Tên gọi, Loại hình tổ chức hoạt động, Trụ sở, Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Địa điểm kinh doanh, Người đại diện theo pháp luật, Thời hạn hoạt động và con dấu của Công ty 6

Điều 4. Mục tiêu hoạt động 8

CHƯƠNG III: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY **13**

Điều 5. Quyền của Công Ty 13

Điều 6. Trách nhiệm của Công Ty 14

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, LOẠI CỔ PHẦN, ... **15**

CHỨNG CHỈ CỔ PHIẾU **15**

Điều 7. Vốn Điều Lệ 15

Điều 8. Nghĩa vụ của các Cổ Đông 17

Điều 9. Cổ Đông sáng lập 18

Điều 10. Cổ Đông phổ thông 18

Điều 11. Thay đổi các quyền 20

Điều 12. Cổ Phiếu và Sổ Đăng Ký Cổ Đông 21

CHƯƠNG V: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ MUA LẠI CỔ PHẦN **22**

Điều 13. Chuyển nhượng cổ phần 22

Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ Đông 23

Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công ty 23

Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại 23

CHƯƠNG VI: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT **24**

Điều 17. Cơ cấu Tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công Ty 24

CHƯƠNG VII: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG **24**

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 24

Điều 19. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 25

Điều 20. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 27

Điều 21. Triệu tập họp, chương trình họp và Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông 27

Điều 22. Điều kiện và thể thức tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông. 29

Điều 23. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 31
Điều 24. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 33
Điều 25. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 34

CHƯƠNG VIII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 34
Điều 26. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị và thành phần Hội đồng quản trị 34
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 36
Điều 28. Chủ tịch, Phó Chủ tịch và Thành viên của HĐQT 38
Điều 29. Cuộc họp Hội đồng quản trị 39

CHƯƠNG IX: TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY 42
Điều 30. Tổ chức bộ máy quản lý 42
Điều 31. Tổng Giám Đốc, Người Điều Hành khác và Người phụ trách quản trị Công ty 42
Điều 32. Lao động 44

CHƯƠNG X: BAN KIỂM SOÁT 45
Điều 33. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát 45
Điều 34. Thành phần Ban Kiểm soát 45
Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát 46
Điều 36. Cuộc họp Ban Kiểm soát 47

CHƯƠNG XI: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC 48
Điều 37. Trách nhiệm trung thực và tránh xung đột về quyền lợi 48
Điều 38. Giao dịch giữa Công Ty với Người có liên quan, Cổ Đông, Người Quản Lý và Người có liên quan của các đối tượng này 48
Điều 39. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 50

CHƯƠNG XII: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ 50
Điều 40. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 50

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 51
Điều 41. Phân phối lợi nhuận 51

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH, ... 52

CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN 52
Điều 42. Tài khoản Ngân hàng 52
Điều 43. Năm tài chính 52
Điều 44. Chế độ Kế toán 52
Điều 45. Kiểm toán 52

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN **53**
Điều 46. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 53
Điều 47. Báo cáo thường niên 53
Điều 48. Trách nhiệm về công bố thông tin 53
CHƯƠNG XVI: GIẢI THỂ **53**
Điều 49. Giải thể Công ty 53
Điều 50. Gia hạn thời hạn hoạt động 54
Điều 51. Thanh lý 54
CHƯƠNG XVII: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ **55**
Điều 52. Giải quyết tranh chấp nội bộ 55
CHƯƠNG XVIX: **56**
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ **56**
Điều 54. Sửa đổi, bổ sung Điều Lệ 56
CHƯƠNG XX: NGÀY HIỆU LỰC **56**
Điều 55. Ngày hiệu lực 56

LỜI NÓI ĐẦU

Điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl (**"Công Ty"**), một công ty cổ phần được thành lập hợp pháp theo các quy định của pháp luật Việt Nam và các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã được ban hành một cách hợp lệ, đưa ra các quy định ràng buộc và nguyên tắc cho hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Điều lệ này gồm 54 điều, được chia thành 19 chương sẽ điều chỉnh toàn bộ hoạt động của Công Ty (**"Điều Lệ"**) được Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty thông qua ngày 09 tháng 03 năm 2024

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Định nghĩa

Trừ khi các điều khoản hoặc ngữ cảnh của Điều Lệ này có quy định khác, các thuật ngữ dưới đây có nghĩa như sau:

1.1 "**Người Điều Hành**" là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Người Điều Hành khác thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội Đồng Quản Trị.

1.2 "**Người Quản Lý**" có nghĩa là các cán bộ giữ các vị trí Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, thành viên Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật và (các) Người Quản Lý khác trong Công Ty thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội Đồng Quản Trị

1.3 "**Công Ty**" là gọi tắt của Công ty Cổ phần Vinpearl;

1.4 "**Công Ty Con**" là bất kỳ công ty nào mà trong đó Công Ty (i) sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông đã phát hành, hoặc (ii) có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp quyết định bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám đốc/Giám đốc, hoặc (iii) có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung điều lệ của công ty đó.

1.5 "**Cổ Đông**" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một (01) cổ phần của Công Ty.

1.6 "**Cổ Đông Lớn**" là cổ đông được quy định tại Khoản 18 Điều 4 Luật Chứng Khoán.

1.7 "**Đại Diện Theo Ủy Quyền**" là cá nhân được Cổ Đông là tổ chức ủy quyền bằng văn bản nhân danh Cổ Đông đó thực hiện quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông theo quy định của Pháp Luật.

1.8 "**Người có liên quan**" là cá nhân, tổ chức được quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật Chứng Khoán và Khoản 23 Điều 4 Luật Doanh Nghiệp;

1.9 "**ĐHĐCĐ**" có nghĩa là Đại Hội Đồng Cổ Đông của Công Ty.

1.10 "**HĐQT**" có nghĩa là Hội Đồng Quản Trị của Công Ty.

1.11 "**BKS**" có nghĩa là Ban Kiểm Soát của Công Ty.

1.12 "**TGĐ**" có nghĩa là Tổng Giám đốc của Công Ty.

1.13 "**Pháp Luật**" có nghĩa là Hiến pháp, Bộ luật, Luật, Pháp lệnh, Nghị định và các văn bản pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các điều ước quốc tế được Việt Nam tham gia ký kết hoặc công nhận để điều chỉnh các quan hệ liên quan đến hoạt động của Công Ty.

1.14 "**Luật Doanh Nghiệp 2020**" hay "**Luật Doanh Nghiệp**" là Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

1.15 "**Luật Chứng Khoán**" là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

1.16 "**Ngày Thành Lập**" là ngày mà Công Ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

1.17 "**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con, nơi giao dịch chính thức kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu và các loại chứng khoán khác mà tại đó cổ phiếu của Công ty được niêm yết.

1.18 "**Sổ Đăng Ký Cổ Đông**" có nghĩa là sổ đăng ký Cổ Đông của Công Ty được lập và lưu giữ theo quy định của Điều Lệ này, Luật Chứng Khoán và Luật Doanh Nghiệp.

1.19 "**Việt Nam**" có nghĩa là nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.20 "**VNĐ**" hoặc "**Việt Nam Đồng**" là đồng tiền hợp pháp của nước Việt Nam.

1.21 "**Vốn Điều Lệ**" là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đăng ký mua khi thành lập Công Ty và theo quy định tại Điều 7 của Điều Lệ này.

Điều 2. Nguyên tắc giải thích

2.1 Trong Điều Lệ này, tham chiếu nào tới điều khoản hoặc văn bản bất kỳ sẽ bao gồm các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của văn bản đó.

2.2 Các tiêu đề được sử dụng chỉ để thuận tiện theo dõi và không ảnh hưởng đến việc giải thích và nội dung của các điều khoản của Điều Lệ này.

2.3 Bất kỳ từ ngữ hoặc thuật ngữ nào đã được quy định tại Luật Doanh Nghiệp sẽ (nếu không mâu thuẫn với chủ đề hoặc ngữ cảnh) có nghĩa tương tự trong Điều Lệ này.

CHƯƠNG II: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 3. Tên gọi, Loại hình tổ chức hoạt động, Trụ sở, Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Địa điểm kinh doanh, Người đại diện theo pháp luật, Thời hạn hoạt động và con dấu của Công ty

3.1 Tên Công Ty:

Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

Tên giao dịch tiếng Anh: **VINPEARL JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **VINPEARL JSC**

3.2 Công Ty được thành lập theo hình thức công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Pháp Luật hiện hành. Trong quá trình hoạt động, Công Ty phải tuân thủ Pháp Luật và các quy định tại Điều Lệ này. Cổ Đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công Ty. Công Ty là một pháp nhân độc lập không chịu trách nhiệm đối với các khoản vay nợ hoặc các trách nhiệm khác của các Cổ Đông, trừ khi có thỏa thuận rõ ràng khác. Công Ty hoạt động trên nguyên tắc quản lý kinh tế độc lập phù hợp với Điều Lệ hiện tại, Pháp Luật và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

3.3 Trụ sở chính của Công Ty: **Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam**

Điện thoại: 0258.3590611 Fax: 0258.3590613

Website: Email:

3.4 Công Ty thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh theo quy định của pháp luật, phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh để hỗ trợ các mục tiêu của Công Ty.

3.5 **Người đại diện theo pháp luật của Công ty.**

Công Ty có tối đa năm (05) người đại diện theo pháp luật gồm: Chủ tịch HĐQT, TGĐ, các Phó TGĐ, Giám đốc phụ trách an ninh an toàn – phòng chống cháy nổ và các hoạt động hàng ngày khác của Công Ty, trong đó:

a) Chủ tịch HĐQT, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều Lệ này, có quyền đại diện Công Ty trong các giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT và các giao dịch khác theo phân công của HĐQT.

b) TGĐ có các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công Ty trong các hoạt động của Công Ty (trừ các lĩnh vực thuộc thẩm quyền đại diện của Chủ tịch HĐQT và các Phó TGĐ) và công việc khác theo phân công của HĐQT.

c) Các Phó TGĐ, Giám đốc có các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo Pháp luật của Công Ty trong các công việc, hoạt động của Công Ty liên quan đến lĩnh vực an ninh an toàn, phòng chống cháy nổ; xây dựng và các lĩnh vực khác của Công Ty theo phân công của HĐQT.

HĐQT quy định số lượng, phân công nhiệm vụ chi tiết của từng đại diện theo pháp luật phù hợp với Điều Lệ, quy định của pháp luật và hoạt động thực tế của Công Ty.

3.6 Thời hạn hoạt động của Công Ty là vô hạn. Công Ty có thể thay đổi thời hạn hoạt động theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

3.7 Con dấu Công Ty:

a) Con dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

b) HĐQT quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung con dấu chính thức của Công Ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty tại từng thời điểm.

c) TGĐ Công Ty chịu trách nhiệm quản lý và sử dụng con dấu phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Điều 4. Mục tiêu hoạt động

4.1 Ngành nghề kinh doanh của Công Ty như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1.	**Dịch vụ lưu trú ngắn ngày** ***Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái***	**5510 (Chính)**
2.	Quảng cáo	7310
3.	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
4.	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
5.	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)	9610
6.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010
7.	Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản	1020
8.	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
9.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	1629
10.	Xây dựng nhà để ở	4101
11.	Xây dựng nhà không để ở	4102
12.	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay*	4610
13.	Bán buôn đồ uống	4633
14.	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.*	4669
15.	Bán buôn tổng hợp *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối*	4690
16.	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
17.	Vận tải hành khách đường bộ khác *Chi tiết: Vận tải hành khách bằng cáp treo. Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng ô tô. Vận tải hành khách đường bộ khác chưa được phân vào đâu*	4932
18.	Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa	5021
19.	Vận tải hàng hóa đường thuỷ nội địa	5022
20.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
21.	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
22.	Dịch vụ ăn uống khác	5629
23.	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
24.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng*	6810
25.	Đại lý du lịch	7911
26.	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
27.	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí *Chi tiết: Hoạt động biểu diễn nghệ thuật*	9000
28.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
29.	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Vũ trường, tennis, leo núi, lướt dù trên biển, ca nô, thuyền buồm, thuyền chèo, lướt ván, mô tô trượt nước. Phòng hát karaoke. Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.*	9329
30.	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu *Chi tiết: Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (không gây chảy máu)*	9631
31.	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
32.	Hoạt động trung gian tiền tệ khác *Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ*	6419
33.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ *Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ*	5225
34.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy *Chi tiết: Quản lí, vận hành khai thác cảng* *(Không bao gồm các hoạt động sau:* *- Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến*	5222

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. *- Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải.* *- Dịch vụ hoa tiêu hàng hải)*	
35.	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
36.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
37.	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	1073
38.	Bán buôn thực phẩm *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối*	4632
39.	Truyền tải và phân phối điện *Chi tiết: Không bao gồm truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện, điện gió ngoài khơi, năng lượng hạt nhân, các nhà máy điện lớn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; vận hành lưới điện truyền tải do nhà nước đầu tư xây dựng*	3512
40.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.*	8299
41.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư. Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.*	6619
42.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất *Chi tiết: Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản*	6820
43.	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
44.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
45.	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch *Chi tiết: Không bao gồm kinh doanh dịch vụ lữ hành, trừ dịch vụ lữ*	7990

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	hành quốc tế phục vụ khách du lịch quốc tế đến Việt Nam	
46.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá*	7211
47.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá*	7212
48.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
49.	Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác *Chi tiết: Dịch vụ cho thuê đồ nội thất và các thiết bị gia đình khác*	7729
50.	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
51.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan *Chi tiết: - Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng; - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình; - Thiết kế nội, ngoại thất công trình; - Thiết kế cấp thoát nước công trình; - Tư vấn quản lý dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; - Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;*	7110
52.	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối*	4791
53.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
54.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng *Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất*	7410
55.	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
56.	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	0161
57.	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
58.	Hoạt động xổ số, cá cược và đánh bạc *Chi tiết: Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.*	9200
59.	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
60.	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
61.	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng*	7810
62.	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
63.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4719
64.	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4722
65.	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)*	4763
66.	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)*	4771
67.	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4773
68.	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4799
69.	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của*	4723

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chính phủ)	

4.2 Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty: Công Ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia. Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật đầu tư, pháp luật chuyên ngành liên quan

4.3 ĐHĐCĐ của Công Ty quyết định thay đổi hoặc mở rộng phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công Ty theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG III: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY

Điều 5. Quyền của Công Ty

Công Ty có quyền:

5.1 Quản lý, sử dụng phần vốn góp của các Cổ Đông và các nguồn vốn khác nhằm thực hiện các mục tiêu, trách nhiệm và chiến lược kinh doanh của Công Ty.

5.2 Cấp vốn cho các Công Ty Con dưới hình thức các khoản vay để hỗ trợ nhu cầu vốn cho việc phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty theo quy định của Pháp Luật.

5.3 Tổ chức bộ máy quản lý, hoàn thiện quy chế lương, và chỉ đạo hoạt động của các đơn vị kinh doanh phù hợp với mục tiêu và nhiệm vụ của Công Ty.

5.4 Kinh doanh trong các lĩnh vực không bị Pháp Luật cấm và mở rộng phạm vi các hoạt động kinh doanh theo khả năng của Công Ty và nhu cầu thị trường.

5.5 Tái cơ cấu, chấm dứt hoạt động của các Công Ty Con; phát triển hoạt động kinh doanh sản xuất của Công Ty; phân chia và điều chỉnh các nguồn lực giữa các các Công Ty Con để đảm bảo hiệu quả kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật.

5.6 Thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh của Công Ty trong và ngoài nước theo quy định của Pháp Luật; mở (các) tài khoản ngân hàng để giao dịch trong và ngoài nước.

5.7 Chia tách, sáp nhập, đầu tư, tham gia vào các liên doanh hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh, mua cổ phần, mua toàn bộ hoặc một phần tài sản của công ty khác theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với mục tiêu phát triển của Công Ty.

5.8 Tìm kiếm thị trường, lựa chọn khách hàng; trực tiếp giao dịch và tham gia ký kết các loại hợp đồng với khách hàng trong và ngoài nước; được phép thực hiện các hoạt động xuất nhập khẩu để đáp ứng các yêu cầu của hoạt động kinh doanh của Công Ty.

5.9 Lựa chọn, tuyển dụng và sử dụng người lao động theo yêu cầu của hoạt động kinh doanh, bao gồm cả các chuyên gia nước ngoài nếu cần và được quy định bởi Pháp Luật. Lựa chọn các hình thức thanh toán lương, phân bổ thu nhập, quyết định mức lượng của người lao động theo quy định của Pháp Luật.

5.10 Từ chối và không chấp nhận các đề nghị cung cấp tài chính không được quy định bởi Pháp Luật từ bất kỳ cá nhân, công ty hoặc tổ chức nào, trừ các đóng góp tự nguyện vì mục đích nhân đạo và lợi ích cộng đồng.

5.11 Quyết định giá mua, giá bán của các nguyên vật liệu, trang thiết bị, sản phẩm và dịch vụ, trừ trường hợp một số sản phẩm và dịch vụ có giá do Chính Phủ quyết định.

5.12 Sử dụng vốn và quỹ của Công Ty để phục vụ cho các hoạt động kinh doanh trên cơ sở bảo toàn vốn và thu lợi nhuận.

5.13 Lựa chọn cách thức huy động vốn từ các nguồn tài chính trong và ngoài nước. Được phép phát hành cổ phiếu, trái phiếu theo quy định của Pháp Luật. Phụ thuộc vào phạm vi hoạt động kinh doanh của Công Ty và theo quy định của Pháp Luật, Công ty có thể niêm yết, hủy niêm yết cổ phiếu của mình trên các Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

5.14 Thanh lý, chuyển nhượng, thay thế, thuê, cho thuê, cầm cố tài sản, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác phù hợp với Pháp Luật và trên cơ sở bảo toàn vốn.

5.15 Quyết định sử dụng và phân phối lợi nhuận cho các Cổ Đông sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước và phân bổ quỹ theo quy định của Pháp Luật và quyết định của ĐHĐCĐ.

5.16 Đăng ký và thực thi quyền sở hữu trí tuệ.

5.17 Khởi kiện và tự bào chữa trong các thủ tục tố tụng.

5.18 Thuê các luật sư, kế toán, tư vấn, đại lý, cố vấn, kỹ sư, kiến trúc sư, và nhà thầu để hỗ trợ Công Ty.

5.19 Được hưởng và yêu cầu các chính sách ưu đãi về thuế theo quy định của Pháp Luật.

5.20 Thực hiện mọi hoạt động hợp pháp, ký kết các thỏa thuận, văn bản hợp pháp nếu cần thiết và cần làm nhằm mục đích phục vụ cho Công Ty và hoạt động kinh doanh của Công Ty.

5.21 Các quyền khác phù hợp với quy định của Pháp Luật.

Điều 6. Trách nhiệm của Công Ty

Công Ty chịu trách nhiệm:

6.1 Thực hiện việc đăng ký kinh doanh và hoạt động kinh doanh phù hợp với các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký; chịu trách nhiệm trước (i) các Cổ Đông về kết quả kinh doanh của Công Ty, và (ii) khách hàng và Pháp Luật về các sản phẩm và dịch vụ do Công Ty cung cấp.

6.2 Lập chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư, kế hoạch kinh doanh phù hợp với chức năng và nhiệm vụ của Công Ty cũng như nhu cầu của thị trường.

6.3 Ký kết và tổ chức thực hiện các loại hợp đồng với các đối tác.

6.4 Thực hiện các nghĩa vụ đối với người lao động phù hợp với Bộ luật Lao động, thông qua thỏa ước lao động tập thể và các quy định khác.

6.5 Tuân thủ các quy định Pháp Luật về bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, an ninh quốc gia, phòng cháy và chữa cháy.

6.6 Tuân thủ các Chế độ kế toán và thống kê, chuẩn bị các bản báo cáo định kỳ phù hợp với quy định của Pháp Luật và báo cáo bất thường theo yêu cầu của ĐHĐCĐ, và chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các báo cáo đó.

6.7 Chịu sự kiểm tra của các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định Pháp Luật.

6.8 Tuân thủ các quy định về thanh tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6.9 Tuân thủ triệt để chế độ và quy định về Chế độ Báo cáo tài chính, thống kê – kế toán, kiểm toán và các quy chế khác được quy định bởi Pháp Luật, chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực trong các Báo cáo tài chính của Công Ty.

6.10 Bảo toàn, phát triển vốn và các khoản quỹ của Công Ty.

6.11 Tuân thủ các quy định liên quan đến các hạng mục thu, chi trong bảng cân đối kế toán của Công Ty.

6.12 Cung cấp Báo cáo tài chính hàng năm, các thông tin khách quan và có thật về hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và quy định của Pháp Luật.

6.13 Nộp thuế, đóng góp vào Ngân sách Nhà nước và tuân thủ các nghĩa vụ khác theo quy định Pháp Luật.

6.14 Tuân thủ mọi điều khoản của Điều Lệ này và chịu trách nhiệm trong phạm vi Vốn Điều Lệ của Công Ty.

6.15 Các trách nhiệm khác phù hợp với quy định của Pháp Luật.

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, LOẠI CỔ PHẦN, CHỨNG CHỈ CỔ PHIẾU

Điều 7. Vốn Điều Lệ

7.1 Vốn Điều Lệ của Công Ty: **17.232.122.040.000 VNĐ (Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ một trăm hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).**
Tổng số Vốn Điều Lệ của Công Ty được chia thành: 1.723.212.204 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phần, trong đó

- Cổ phần phổ thông: 1.723.212.204 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần

7.2 Vốn Điều Lệ của Công Ty có thể được góp bằng tiền, cổ phiếu, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, các tài sản khác theo quy định của Pháp Luật.

7.3 Số cổ phần được quyền chào bán của Công Ty là tổng số cổ phần do ĐHĐCĐ quyết định chào bán để huy động vốn tại từng thời điểm và được ghi nhận trong các nghị quyết của ĐHĐCĐ. HĐQT quyết định thời điểm phương thức và giá bán cổ phần. Giá bán cổ phần được chào bán không được thấp hơn giá thị trường vào thời điểm chào bán hoặc giá trị ghi sổ mới nhất của cổ phiếu, ngoại trừ các trường hợp sau:

a) Cổ phần chào bán cho tất cả các Cổ Đông theo tỷ lệ tương ứng với số cổ phần họ hiện đang nắm giữ trong Công Ty;

b) Cổ phần chào bán cho bên môi giới chứng khoán hoặc tổ chức bảo lãnh phát hành/công ty chứng khoán. Trong trường hợp này, tỷ lệ chiết khấu và số lượng chiết khấu phải được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ; hoặc

c) Cổ phần phát hành cho nhân viên theo Chương trình Phát hành cổ phần ưu đãi cho Nhân viên (ESOP) do ĐHĐCĐ phê chuẩn.

d) Các trường hợp khác theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

7.4 Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, bất kỳ cổ phần phổ thông dự kiến phát hành nào sẽ được ưu tiên chào bán tới các Cổ Đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà Cổ Đông đó đang nắm giữ. Trình tự, thủ tục phát hành quyền mua cổ phần cho các Cổ Đông hiện hữu được thực hiện theo quy định của Pháp Luật về chứng khoán. Các Cổ Đông được quyền chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác. Số cổ phần Cổ Đông không đăng ký mua hết sẽ do HĐQT quyết định. HĐQT sẽ chào bán hoặc phân phối quyền chọn mua các cổ phần đó cho các đối tượng thích hợp, theo các điều kiện và cách thức mà HĐQT cho là phù hợp, nhưng không được ưu đãi hơn các điều kiện đã chào bán cho các Cổ Đông hiện hữu, trừ khi được ĐHĐCĐ chấp thuận.

7.5 Công Ty có thể mua cổ phần do chính Công Ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều Lệ này và Pháp Luật hiện hành.

7.6 Công Ty có quyền phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của Pháp Luật.

7.7 Vốn Điều Lệ không được sử dụng để chi trả cổ tức cho các Cổ Đông trong bất kỳ trường hợp nào. Trường hợp Công Ty chấm dứt hoạt động trước thời hạn, các quy định liên quan của Pháp Luật sẽ được áp dụng.

7.8 Ngoài cổ phần phổ thông, Công Ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ tại từng thời điểm và phù hợp quy định của Pháp Luật. Cổ phần ưu đãi có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cổ phần phổ thông không thể chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi.

Điều 8. Nghĩa vụ của các Cổ Đông

8.1 Cổ Đông có các nghĩa vụ sau:

a) Tuân thủ Điều Lệ của Công Ty, các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị và các văn bản khác do Công Ty ban hành;

b) Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần theo số lượng cổ phần đăng ký mua và phù hợp với các thủ tục yêu cầu; và

c) Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có Cổ Đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì Cổ Đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

d) Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều Lệ và Pháp Luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

e) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật.

8.2 Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ Đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công Ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được ĐHĐCĐ thông qua và công bố đầy đủ cho Cổ Đông.

8.3 Cổ Đông Lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền, lợi ích của Công Ty và của các Cổ Đông khác, đồng thời có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Pháp Luật.

8.4 Cổ Đông là tổ chức có quyền cử một hoặc một số Đại Diện Theo Ủy Quyền thực hiện các quyền của mình với tư cách là một Cổ Đông của Công Ty theo quy định của Pháp Luật; trường hợp có nhiều hơn một Đại Diện Theo Ủy Quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền. Trong trường hợp Cổ Đông là tổ chức không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền, số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả Đại Diện Theo Ủy Quyền.

8.5 Việc cử, chấm dứt hoặc thay đổi Đại Diện Theo Ủy Quyền phải được thông báo cho Công Ty và chỉ có hiệu lực kể từ ngày Công ty nhận được văn bản. Văn bản cử Đại Diện Theo Ủy Quyền phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của Cổ Đông;

b) Số lượng Đại Diện Theo Ủy Quyền và tỷ lệ sở hữu cổ phần tương ứng của mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền;

c) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số Giấy tờ pháp lý của cá nhân từng Đại Diện Theo Ủy Quyền;

d) Thời hạn ủy quyền tương ứng của từng Đại Diện Theo Ủy Quyền; trong đó ghi rõ ngày bắt được ủy quyền; và

e) Họ, tên, và chữ ký của Đại Diện Theo Ủy Quyền và người đại diện theo pháp luật của Cổ Đông đó.

Điều 9. Cổ Đông sáng lập

Tại thời điểm thông qua Điều Lệ, Công Ty không có cổ đông sáng lập, tất cả cổ đông đều là cổ đông phổ thông.

Điều 10. Cổ Đông phổ thông

10.1 Người sở hữu cổ phần phổ thông được gọi là Cổ Đông phổ thông.

10.2Các Cổ Đông phổ thông có quyền:

a) Tham dự, phát biểu trong cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền. Mỗi cổ phần phổ thông có một (01) phiếu biểu quyết;

b) Nhận cổ tức với mức theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

c) Được ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của mình trong Công Ty;

d) Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật;

e) Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin về tên, địa chỉ liên lạc trong danh sách Cổ Đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác của mình;

f) Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều Lệ Công Ty, Biên bản họp và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

g) Trong trường hợp Công ty giải thể, có quyền nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công Ty;

h) Yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của mình trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh Nghiệp;

i) Được đối xử công bằng, bình đẳng;

j) Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công Ty công bố theo quy định của pháp luật;

k) Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

10.3 Cổ Đông hoặc nhóm các Cổ Đông sở hữu từ năm phần trăm (5%) tổng số cổ phần phổ thông của Công Ty trở lên có quyền sau:

a) Yêu cầu HĐQT thực hiện việc triệu tập ĐHĐCĐ theo quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh Nghiệp;

b) Xem xét, tra cứu, trích lục các Biên bản họp và nghị quyết, quyết định của HĐQT, Báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của BKS, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;

c) Yêu cầu BKS kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công Ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với Cổ Đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với Cổ Đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng Cổ Đông, tổng số cổ phần của cả nhóm Cổ Đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công Ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên Cổ Đông, số lượng từng loại cổ phần của Cổ Đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

10.4 Cổ Đông hoặc nhóm các Cổ Đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông của Công Ty trở lên có quyền đề cử người vào HĐQT, BKS.

Việc đề cử người vào HĐQT và BKS được thực hiện như sau:

a) Các Cổ Đông phổ thông họp thành nhóm để đề cử người vào HĐQT và BKS và phải thông báo về việc họp nhóm cho các Cổ Đông dự họp biết trước khi khai mạc ĐHĐCĐ;

b) Căn cứ số lượng thành viên HĐQT, BKS, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của ĐHĐCĐ làm ứng cử viên HĐQT và BKS;

c) Trường hợp số ứng cử viên được Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông đề cử thấp hơn số ứng viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của ĐHĐCĐ thì số ứng cử viên còn lại do HĐQT, BKS và các Cổ Đông khác đề cử.

10.5 Các Cổ Đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

a) Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua;

b) Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có Cổ Đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì Cổ Đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra;

c) Tuân thủ Điều Lệ và các Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty;

d) Chấp hành Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT;

e) Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều Lệ và Pháp Luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

f) Tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

(i) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.

(ii) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

(iii) Tham dự và biểu quyết thông qua cuộc họp/hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác.

(iv) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

(v) Gửi phiếu biểu quyết bằng các phương tiện, hình thức khác đến được Người phụ trách quản trị Công Ty.

g) Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công Ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

(i) Vi phạm pháp luật.

(ii) Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

(iii) Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính có thể xảy ra đối với Công Ty.

h) Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Thay đổi các quyền

11.1 Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được Cổ Đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ Đông dự họp thông qua. Nghị quyết ĐHĐCĐ về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số Cổ Đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các Cổ Đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua Nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

11.2 Việc tổ chức cuộc họp của các Cổ Đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có Cổ Đông (hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của họ) nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số Cổ Đông như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền đều được coi

là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của Cổ Đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

11.3 Thủ tục tiến hành các cuộc họp ĐHĐCĐ riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự theo các quy định tại Điều Lệ này.

11.4 Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công Ty không bị thay đổi khi Công Ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 12. Cổ Phiếu và Sổ Đăng Ký Cổ Đông

12.1 Cổ Phiếu là chứng chỉ do Công Ty phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công Ty. Cổ Phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 121 Luật Doanh Nghiệp.

12.2 Cổ Đông của Công Ty được cấp Cổ Phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu. Trường hợp Cổ Đông chuyển nhượng một số cổ phần trong tổng số cổ phần được quy định trong một chứng nhận Cổ Phiếu, thì chứng nhận Cổ Phiếu cũ sẽ được hủy bỏ và thay thế bởi một chứng nhận Cổ Phiếu mới ghi nhận số cổ phần còn lại.

12.3. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo quy định tại phương án phát hành cổ phần của Công Ty (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định), người sở hữu số cổ phần được Công Ty cấp chứng nhận Cổ Phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công Ty chi phí phát hành chứng nhận Cổ Phiếu.

12.4 Trường hợp có sai sót trong nội dung và hình thức Cổ Phiếu do Công Ty phát hành thì quyền và lợi ích của người sở hữu Cổ Phiếu đó không bị ảnh hưởng. Người đại diện theo pháp luật của Công Ty chịu trách nhiệm về thiệt hại do những sai sót gây ra.

12.5 Trường hợp Cổ Phiếu bị mất, hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì Cổ Đông được Công Ty cấp lại Cổ Phiếu theo đề nghị của Cổ Đông đó. Đề nghị của Cổ Đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

a) Thông tin về Cổ Phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại Cổ Phiếu mới.

12.6 Tất cả các mẫu Cổ Phiếu, trái phiếu hoặc chứng khoán khác của Công Ty (không phải là các thư chào bán, chứng chỉ tạm thời và tài liệu tương tự khác), trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện hiện tại có liên quan đến chứng chỉ quy định khác, phải được ban hành với con dấu và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công Ty.

12.7 Liên quan tới cổ phần ưu đãi, ngoài các quy định nêu trên, thì Cổ Phiếu còn phải nêu rõ các hình thức ưu đãi của cổ phần đó và/hoặc các nội dung khác theo quy định của Điều 116, Điều 117 và Điều 118 Luật Doanh Nghiệp.

12.8 Sổ Đăng Ký Cổ Đông hoặc Danh sách người sở hữu chứng khoán của Công ty được đăng ký và lưu trữ tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) theo quy định có liên quan của VSDC. Để làm rõ, Sổ Đăng Ký Cổ Đông có thể được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty theo quy định Luật Doanh Nghiệp.

12.9 Trường hợp có thay đổi về nội dung Sổ Đăng Ký Cổ Đông liên quan tới bất kỳ Cổ Đông nào, thì Cổ Đông đó phải có trách nhiệm thông báo cho Công Ty và/hoặc công ty chứng khoán nơi Cổ Đông lưu ký để Công Ty/công ty chứng khoán tiến hành việc điều chỉnh thông tin của Cổ Đông trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông hoặc Danh sách người sở hữu chứng khoán tại VSDC. Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Công Ty không thể liên lạc và/hoặc không thể gửi thư, tài liệu cho Cổ Đông do địa chỉ của Cổ Đông không có, không chính xác hoặc không đầy đủ cho mục đích liên lạc và/hoặc gửi thư đó. Việc không thể liên lạc hoặc gửi thư, gửi tài liệu đó sẽ không ảnh hưởng đến các thủ tục triệu tập họp ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ Đông, gửi tài liệu cho Cổ Đông và hiệu lực của các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua.

CHƯƠNG V: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ MUA LẠI CỔ PHẦN

Điều 13. Chuyển nhượng cổ phần

13.1 Trừ trường hợp quy định tại khoản 13.7 của Điều này và Pháp Luật có quy định khác, tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng.

13.2 Việc chuyển nhượng cổ phần sẽ có hiệu lực ngay sau khi việc chuyển nhượng cổ phần được đăng ký vào Sổ Đăng Ký Cổ Đông/Danh sách người sở hữu chứng khoán hoặc vào ngày thực hiện bút toán ghi sổ trên tài khoản lưu ký chứng khoán tại VSDC. Chỉ các Cổ Đông có tên trong Sổ Đăng ký Cổ Đông/Danh sách người sở hữu chứng khoán mới được coi là Cổ Đông hợp pháp của Công Ty.

13.3 Tất cả các cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của Pháp Luật về chứng khoán và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

13.4 Trong trường hợp Cổ Đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của Cổ Đông đó trở thành Cổ Đông của Công Ty. Trường hợp không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần của Cổ Đông đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

13.5 Khi Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức bị giải thể, phá sản, sáp nhập, chia tách, chuyển đổi hình thức hoạt động, thì mọi quyền và trách nhiệm liên quan tới cổ phần của Cổ Đông đó sẽ được giải quyết phù hợp với quy định của Pháp Luật.

13.6 Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán.

Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ Đông

14.1 Cổ Đông đã biểu quyết phản đối không thông qua Nghị quyết về việc tổ chức lại Công Ty hoặc thay đổi các quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông theo quy định tại Điều Lệ này có quyền yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của Cổ Đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, và lý do yêu cầu Công Ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi tới Công ty trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết về các vấn đề quy định tại khoản này.

14.2 Công Ty phải mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ Đông theo quy định tại khoản 14.1 Điều này trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu, trừ trường hợp Công Ty không được mua lại cổ phiếu của chính mình theo quy định của Pháp Luật về chứng khoán. Giá mua lại cổ phần theo giá thị trường hoặc theo thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì các bên có thể yêu cầu một tổ chức thẩm định giá. Công Ty giới thiệu ít nhất 03 tổ chức thẩm định giá để cổ đông lựa chọn và lựa chọn đó là quyết định cuối cùng.

14.3

Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công ty

Công Ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) tổng số cổ phần phổ thông, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức đã bán. Trình tự thực hiện mua lại cổ phần theo quyết định của Công Ty trong trường hợp này thực hiện theo quy định của Luật Chứng Khoán, Luật Doanh Nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại

16.1 Công Ty sẽ chỉ thực hiện việc thanh toán đối với cổ phần được mua lại cho Cổ Đông theo quy định tại Điều 14 và 15 Điều Lệ này nếu sau khi thanh toán hết số cổ phần được mua lại, Công Ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác.

16.2 Cổ phần được mua lại theo Điều 14 và 15 Điều Lệ này sẽ được coi là cổ phần chưa bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 112 Luật Doanh Nghiệp. Công Ty phải đăng ký giảm Vốn Điều Lệ tương ứng với tổng mệnh giá các cổ phần được Công Ty mua lại trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phần, trừ trường hợp Pháp Luật về chứng khoán có quy định khác.

16.3 Cổ phiếu xác nhận quyền sở hữu cổ phần đã được mua lại phải được tiêu hủy ngay sau khi cổ phần tương ứng đã được thanh toán đủ. Chủ tịch HĐQT và TGĐ phải liên đới chịu trách nhiệm về thiệt hại do không tiêu hủy hoặc chậm tiêu hủy cổ phiếu.

16.4 Sau khi thanh toán hết số cổ phần được mua lại, nếu tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ kế toán của Công Ty giảm hơn mười phần trăm (10%), thì Công Ty phải thông báo cho tất cả các chủ nợ biết trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày thanh toán hết số cổ phần được mua lại.

CHƯƠNG VI: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 17. Cơ cấu Tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công Ty

Cơ cấu Tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công Ty bao gồm:

17.1 **ĐHĐCĐ**: bao gồm tất cả các Cổ Đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty;

17.2 **HĐQT:** là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao. HĐQT chịu trách nhiệm quản lý Công Ty vì các quyền lợi tốt nhất cho tất cả các Cổ Đông;

17.3 **BKS**: là cơ quan giám sát HĐQT, TGĐ trong việc quản lý và điều hành Công Ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

17.4 **TGĐ**: là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty, chịu sự giám sát của HĐQT, BKS và chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước Pháp Luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

CHƯƠNG VII: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

18.1 Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Thông qua định hướng phát triển Công Ty;

b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; Quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;

c) Quyết định số lượng thành viên HĐQT và BKS; bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;

d) Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều Lệ Công Ty;

f) Thông qua Báo cáo tài chính hàng năm;

g) Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT, thành viên BKS gây thiệt hại cho Công Ty và các Cổ Đông của Công Ty;

i) Quyết định việc tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công Ty;

j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT và BKS;

k) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty; Quy chế hoạt động của HĐQT, BKS;

l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công Ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m) Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.4 Điều 38 Điều Lệ này;

n) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật.

18.2 Đại hội đồng cổ đông thường niên thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a) Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;

b) Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c) Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT;

d) Báo cáo của BKS về kết quả kinh doanh của Công Ty; kết quả hoạt động của HĐQT, TGĐ;

e) Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS;

f) Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g) Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền và theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ này.

18.3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 19. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

19.1 ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (4) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định việc gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết nhưng không quá sáu (6) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

HĐQT tổ chức triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định về các vấn đề theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ này. Thành viên HĐQT và thành viên BKS phải tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên để trả lời các câu hỏi của Cổ Đông tại cuộc họp; trường hợp bất khả kháng không tham dự được, thành viên HĐQT và thành viên BKS phải báo cáo bằng văn bản với HĐQT và BKS. Trường hợp Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm của Công Ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công Ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được

chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty dự họp ĐHĐCĐ thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên của Công Ty.

Ngoài cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Địa điểm họp ĐHĐCĐ được xác định là nơi Chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

19.2 HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:

a) HĐQT xét thấy cần thiết cho các lợi ích của Công Ty;

b) Số lượng thành viên HĐQT, BKS còn lại ít hơn số lượng tối thiểu theo quy định của Pháp Luật;

c) Theo yêu cầu của Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại Khoản 10.3 Điều 10 của Điều Lệ; yêu cầu triệu tập họp ĐHĐCĐ phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các Cổ Đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các Cổ Đông có liên quan;

d) Theo yêu cầu của BKS;

e) Các trường hợp khác theo quy định của Điều Lệ này và pháp luật.

19.3 Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường

a) HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên HĐQT, thành viên độc lập HĐQT hoặc thành viên BKS còn lại ít hơn số lượng tối thiểu theo quy định của pháp luật hoặc nhận được yêu cầu theo quy định tại điểm c, điểm d Khoản 19.2 Điều này;

b) Trường hợp HĐQT không triệu tập được cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm a khoản 19.3 Điều này, thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, BKS thay thế HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh Nghiệp;

c) Trường hợp BKS không triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm b khoản 19.3 Điều này, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại điểm c khoản 19.2 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công Ty triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

Trong trường hợp này, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông triệu tập họp ĐHĐCĐ có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ.

19.4 Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp ĐHĐCĐ được Công Ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do Cổ Đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 20. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

20.1 Cổ Đông là cá nhân hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp ĐHĐCĐ hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh Nghiệp.

20.2 Việc ủy quyền tham dự họp ĐHĐCĐ theo quy định tại khoản 20.1 Điều này phải được lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo mẫu của Công Ty hoặc theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên Cổ Đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

20.3 Người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ phải xuất trình văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp hoặc văn ủy quyền có thể được Cổ Đông gửi tới Công Ty hoặc tại địa điểm nêu ra tại thông báo triệu tập cuộc họp trong vòng bốn mươi tám (48) giờ trước khi tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

20.4 Phiếu biểu quyết của một người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người ủy quyền đã hủy bỏ việc ủy quyền;

c) Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công Ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 21. Triệu tập họp, chương trình họp và Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

21.1 Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ phải thực hiện các công việc sau:

a) Chuẩn bị danh sách các Cổ Đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ. Danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp ĐHĐCĐ. Công Ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b) Xác định thời gian và địa điểm tổ chức cuộc họp;

c) Chuẩn bị chương trình, nội dung cuộc họp;

d) Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;

e) Dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ theo nội dung dự kiến của cuộc họp, danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, Kiểm soát viên;

f) Thông báo và gửi thông báo mời họp ĐHĐCĐ cho tất cả các Cổ Đông có quyền dự họp;

g) Các công việc khác phục vụ cuộc họp ĐHĐCĐ.

21.2 Thông báo mời họp được gửi qua thư điện tử (email), qua các doanh nghiệp chuyển phát đến địa chỉ liên lạc của Cổ Đông đã đăng ký hoặc các hình thức khác... đảm bảo đến được Cổ Đông. Trường hợp Công Ty gửi Thông báo mời họp bằng gửi thư điện tử (email) thì địa chỉ thư điện tử của Cổ Đông nhận thông báo là địa chỉ được lưu trữ và cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, hoặc địa chỉ thư điện tử do Cổ Đông đăng ký với Công Ty.

Thông báo mời họp phải được gửi đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ. Việc họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp, chương trình họp, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽbiểu quyết tại cuộc họp được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các Cổ Đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS;

c) Phiếu biểu quyết;

d) Dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

21.3 Các Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông được quy định tại khoản 10.3 Điều 10 Điều Lệ này có quyền kiến nghị các vấn đề cần được đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải bằng văn bản và gửi tới Công ty chậm nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên của Cổ Đông, số lượng và loại cổ phần của Cổ Đông, các vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

21.4 Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ có quyền từ chối các kiến nghị theo khoản 21.3 của Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 21.3 Điều này;

b) Vào thời điểm kiến nghị, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông không nắm giữ đủ từ năm phần trăm (5%) cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 10.3 Điều 10 Điều Lệ này;

c) Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ;

d) Các trường hợp khác theo quy định của Điều Lệ và Pháp Luật.

21.5 Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 21.3 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 21.4 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được ĐHĐCĐ chấp thuận.

Điều 22. Điều kiện và thể thức tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.

22.1 Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của Công Ty.

22.2 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 22.1 Điều này, thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ ba mươi ba phần trăm (33%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

22.3 Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 22.2 Điều này, thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ Đông dự họp.

22.4 Thể thức tiến hành họp ĐHĐCĐ: Trước khi khai mạc cuộc họp, Công Ty phải tiến hành thủ tục đăng ký Cổ Đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các Cổ Đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a) Khi tiến hành đăng ký Cổ Đông, Công Ty sẽ cấp cho từng Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền có quyền biểu quyết một phiếu biểu quyết, trên đó có ghi mã số Cổ Đông, tên Cổ Đông và số phiếu biểu quyết của Cổ Đông đó. Phiếu biểu quyết có thể được mã hóa để phục vụ cho việc kiểm phiếu bằng phần mềm máy tính. ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết từng vấn đề trong nội dung chương trình họp. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết "tán thành", "không tán thành" và "không có ý kiến". Kết quả kiểm phiếu được ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp;

b) Cổ Đông hoặc người được ủy quyền đến dự ĐHĐCĐ sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho Cổ Đông, người được ủy quyền đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không bị thay đổi.

22.5 Việc bầu Chủ tọa, Thư ký và Ban kiểm phiếu tại Đại hội.

a) Chủ tịch HĐQT làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập; trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên HĐQT còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số; trường hợp không bầu được người làm chủ tọa thì Trưởng BKS điều hành để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao

nhất làm chủ tọa cuộc họp; Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của chủ tọa cuộc họp

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ điều hành để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d) ĐHĐCĐ bầu một hoặc một số người vào Ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp;

22.6 Chương trình và nội dung họp phải được ĐHĐCĐ thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

22.7 Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp

a) Bố trí đầy đủ chỗ ngồi tại các địa điểm họp ĐHĐCĐ;

b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c) Tạo điều kiện cho Cổ Đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) Đại hội. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết.

22.8 Người triệu tập họp hoặc Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ có quyền sau đây:

a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.

22.9 Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho Cổ Đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp ĐHĐCĐ trái với quy định tại khoản này, ĐHĐCĐ bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

22.10 Cuộc họp ĐHĐCĐ có thể bao gồm hình thức họp trực tiếp hoặc hội nghị trực tuyến, trong đó một số hoặc tất cả Cổ Đông đang ở những địa điểm khác nhau có thể:

a) Nhìn thấy và nghe được Chủ tọa cùng những người khác tham dự Đại hội phát biểu tại cuộc họp; và

b) Giao tiếp được với Chủ tọa và các Cổ Đông khác cùng lúc một cách trực tiếp hoặc thông qua điện thoại hội nghị hoặc bằng các hình thức áp dụng công nghệ khác.

22.11 Cổ Đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo các hình thức quy định tại điểm f khoản 10.5 Điều 10 Điều Lệ này.

Điều 23. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

23.1 ĐHĐCĐ thông qua mọi vấn đề thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản.

23.2 Nghị quyết về các vấn đề sau đây được thông qua nếu có số Cổ Đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ Đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành trừ trường hợp quy định tại khoản 23.3 và điểm g khoản 23.6 Điều này và khoản 11.1 Điều 11 của Điều Lệ:

a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty;

d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

e) Tổ chức lại hoặc giải thể Công Ty.

f) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều Lệ này.

23.3 Căn cứ khoản 26.6 Điều 26, khoản 34.5 Điều 34 của Điều Lệ này, nghị quyết về việc bầu thành viên HĐQT và thành viên BKS theo phương thức bầu dồn phiếu và được thực hiện theo Điều 148.3 Luật Doanh Nghiệp hoặc phương thức khác theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua.

23.4 Nghị quyết về các nội dung khác trừ trường hợp quy định tại khoản 23.2, khoản 23.3, điểm g khoản 23.6 Điều này, và khoản 11.1 Điều 11 của Điều Lệ, được thông qua khi có số Cổ Đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ Đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành .

23.5 Các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua bằng một trăm phần trăm (100%) tổng số phiếu biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ Công Ty.

23.6 Thể thức lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản: Trong trường hợp cần thiết vì lợi ích của Công Ty và Cổ Đông, Chủ tịch HĐQT có quyền tổ chức việc lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản và phải thực hiện theo quy định sau:

a) Chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết ĐHĐCĐ, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả Cổ Đông có quyền biểu quyết chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc chuẩn bị danh sách Cổ Đông và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến cùng tài liệu kèm theo cho Cổ Đông được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 21.1 Điều 21 và khoản 21.2 Điều 21 Điều Lệ này. Phiếu lấy ý kiến được gửi tới Cổ Đông phải ghi rõ nơi đăng tải tài liệu và phương thức để Cổ Đông gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công Ty;

b) Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:

(i) Tên, địa chỉ của trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty.

(ii) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với Cổ Đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với Cổ Đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của Cổ Đông.

(iii) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua Nghị quyết.

(iv) Phương án biểu quyết bao gồm "tán thành", "không tán thành" và "không có ý kiến" đối với từng vấn đề lấy ý kiến.

(v) Thời hạn phải gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công Ty.

(vi) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT.

c) Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công Ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử hoặc cách thức khác đến được Công Ty theo quy định sau đây:

(i) Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

(ii) Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, cách thức khác, phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

(iii) Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty sau sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết

d) Chủ tịch HĐQT chỉ đạo việc kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của đại diện BKS hoặc của Cổ Đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty;

e) Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chính như sau:

(i) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

(ii) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

(iii) Số Cổ Đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương

thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách Cổ Đông tham gia biểu quyết;

(iv) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

(v) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

(vi) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

f) Biên bản kết quả kiểm phiếu và nghị quyết ĐHĐCĐ phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu;

g) Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty;

h) Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản nếu được số Cổ Đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ Đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 24. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

24.1 Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty;

b) Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ;

c) Chương trình và nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ;

d) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;

e) Số Cổ Đông và tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ Đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký Cổ Đông, đại diện Cổ Đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

f) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của Cổ Đông dự họp;

g) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

h) Họ tên và chữ ký của Chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

24.2 Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong Biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản.

24.3 Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt được áp dụng.

24.4 Nghị quyết, biên bản họp ĐHĐCĐ, phụ lục danh sách Cổ Đông đăng ký dự họp, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

Điều 25. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

25.1 Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày Nghị quyết và biên bản họp ĐHĐCĐ hoặc Biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến ĐHĐCĐ được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại khoản 10.3 Điều 10 của Điều Lệ có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ Nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau đây:

a) Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra Nghị quyết của ĐHĐCĐ vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ Công Ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 23.5 Điều 23 Điều Lệ này;

b) Nội dung Nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều Lệ.

25.2 Trong trường hợp nêu tại khoản 25.1 Điều này, các Nghị quyết ĐHĐCĐ vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi Tòa án hoặc Trọng tài có quyết định khác, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

CHƯƠNG VIII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 26. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị và thành phần Hội đồng quản trị

26.1 Trường hợp đã xác định được ứng cử viên HĐQT, Công Ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công Ty để Cổ Đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước

khi bỏ phiếu. Ứng cử viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công Ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT được công bố bao gồm:

a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
b) Trình độ chuyên môn;
c) Quá trình công tác;
d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
đ) Lợi ích có liên quan tới Công Ty và các bên có liên quan của Công Ty;
e) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều Lệ này;

Công Ty có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên HĐQT (nếu có).

26.2 Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên HĐQT theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ.

26.3 Trường hợp số lượng ứng cử viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh Nghiệp, HĐQT đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty. Việc HĐQT giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên HĐQT theo quy định của Pháp Luật.

26.4 Thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty.

26.5 Số lượng thành viên HĐQT của Công Ty từ ba (03) đến mười một (11) thành viên với nhiệm kỳ không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT không quá hai (02) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Tổng số thành viên độc lập HĐQT của Công Ty phải đảm bảo quy định sau:

a) Có tối thiểu một (01) thành viên độc lập trong trường hợp Công Ty có số thành viên HĐQT từ ba (03) đến năm (05) thành viên;
b) Có tối thiểu hai (02) thành viên độc lập trong trường hợp Công Ty có số thành viên HĐQT từ sáu (06) đến tám (08) thành viên;
c) Có tối thiểu ba (03) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên HĐQT từ chín (09) đến mười một (11) thành viên.

26.6 Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu hoặc phương thức khác theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua.

26.7 Thành viên HĐQT không còn tư cách thành viên HĐQT trong trường hợp bị ĐHĐCĐ miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế trong các trường hợp sau:

a) Không đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh Nghiệp;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c) Không tham gia các hoạt động của HĐQT trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

d) Trường hợp khác theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

26.8 Việc thay đổi thành viên HĐQT phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

27.1 HĐQT là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

27.2 Quyền và nghĩa vụ của HĐQT được quy định bởi Pháp Luật, Điều Lệ này và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể, HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;

b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công Ty;

e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh Nghiệp;

f) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ mười phần trăm (10%) đến dưới năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

g) Chấp thuận các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường và các hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;

h) Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.5 Điều 38 Điều Lệ này;

i) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

j) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGĐ, Phó TGĐ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính của

Công Ty; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những Người Quản Lý đó;

k) Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ của doanh nghiệp khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

l) Giám sát, chỉ đạo TGĐ và Người Quản Lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty;

m) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty, quyết định thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

n) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ;

o) Trình Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;

p) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

q) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công Ty; yêu cầu phá sản Công Ty;

r) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, Quy chế về công bố thông tin của Công Ty và các Quy chế khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;

s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, quy định khác của pháp luật, Điều Lệ và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

27.3 HĐQT phải báo cáo hoạt động của HĐQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 139 Luật Doanh Nghiệp và đảm bảo có các nội dung sau:

a) Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT theo quy định tại khoản 3 Điều 163 Luật Doanh Nghiệp;

b) Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT;

c) Báo cáo về các giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty do Công Ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công Ty với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;

d) Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT;

đ) Hoạt động của các tiểu ban khác thuộc HĐQT (nếu có);

e) Kết quả giám sát đối với TGĐ và những người điều hành khác;

f) Các kế hoạch trong tương lai của HĐQT (nếu có).

27.4 Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên HĐQT.

a) Công Ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên HĐQT theo kết quả và hiệu quả kinh doanh;

b) Thành viên HĐQT được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên HĐQT và mức thù lao mỗi ngày. HĐQT dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của HĐQT do ĐHĐCĐ quyết định tại cuộc họp thường niên;

c) Thù lao của từng thành viên HĐQT được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công Ty và phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;

d) Thành viên HĐQT nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên HĐQT làm việc tại các tiểu ban của HĐQT (nếu có) hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên HĐQT, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo nghị quyết của HĐQT;

e) Thành viên HĐQT có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên HĐQT của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT;

f) Thành viên HĐQT có thể được Công Ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên HĐQT liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều Lệ.

Điều 28. Chủ tịch, Phó Chủ tịch và Thành viên của HĐQT

28.1 Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên HĐQT. Chủ tịch HĐQT sẽ lựa chọn ra một số Phó Chủ tịch (nếu thấy cần thiết) và được HĐQT chấp thuận.

28.2 Chủ tịch HĐQT không được kiêm TGĐ Công Ty.

28.3 Chủ tịch HĐQT Công Ty có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp HĐQT;

c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của HĐQT;

d) Tổ chức việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản khi xét thấy cần thiết.

e) Ký ban hành các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;

f) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

g) Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ;

h) Quyền và nghĩa khác theo quy định của Điều Lệ và Pháp Luật.

28.4 Trường hợp Chủ tịch HĐQT có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, HĐQT phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

28.5 Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch HĐQT. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch HĐQT chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch HĐQT theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của HĐQT.

28.6 Trong trường hợp xét thấy cần thiết và không vi phạm điều cấm của pháp luật, Chủ tịch HĐQT được ủy quyền theo vụ việc hoặc ủy quyền thường xuyên hoặc phân cấp cho (các) Phó Chủ tịch HĐQT ký các văn bản, tài liệu thay mặt Chủ tịch HĐQT và thực hiện một số các quyền hạn, trách nhiệm và nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT. (Các) Phó Chủ tịch HĐQT được ủy quyền phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch HĐQT về việc thực hiện các công việc được ủy quyền.

Điều 29. Cuộc họp Hội đồng quản trị

29.1 Chủ tịch HĐQT được bầu trong cuộc họp đầu tiên của HĐQT trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử HĐQT đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn một (01) người trong số họ triệu tập họp HĐQT.

29.2 HĐQT phải họp ít nhất mỗi quý một (01) lần và có thể họp bất thường hoặc lấy ý kiến thành viên bằng văn bản.

HĐQT thông qua nghị quyết, quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản. Mỗi thành viên HĐQT có một phiếu biểu quyết.

29.3 Chủ tịch HĐQT phải triệu tập cuộc họp HĐQT trong các trường hợp sau:

a) Có đề nghị của BKS hoặc thành viên độc lập HĐQT;

b) Có đề nghị của TGĐ hoặc ít nhất năm (05) Người Quản Lý khác;

c) Có đề nghị của ít nhất hai (02) thành viên của HĐQT;

d) Khi xét thấy cần thiết vì lợi ích Công Ty và Cổ Đông.

Đề nghị quy định tại khoản này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT.

29.4 Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị họp HĐQT quy định tại khoản 29.3 Điều này. Trường hợp không triệu tập

họp HĐQT theo đề nghị, Chủ tịch HĐQT phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công Ty. Người đề nghị triệu tập họp HĐQT theo quy định tại khoản 29.3 Điều này có quyền thay thế Chủ tịch HĐQT triệu tập họp HĐQT.

29.5 Chủ tịch HĐQT hoặc người triệu tập họp HĐQT phải gửi thông báo mời họp chậm nhất năm (05) ngày trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp HĐQT có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên HĐQT được đăng ký tại Công Ty.

29.6 Chủ tịch HĐQT hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên BKS như đối với các thành viên HĐQT.

Thành viên BKS có quyền dự các cuộc họp HĐQT; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

29.7 Cuộc họp HĐQT được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên HĐQT dự họp.

29.8 Thành viên HĐQT được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết tại cuộc họp;
c) Tham dự và biểu quyết thông qua cuộc họp/hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
e) Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác đảm bảo đến được Chủ tịch HĐQT hoặc Thư ký Công Ty.

Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp HĐQT thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch HĐQT chậm nhất là một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

29.9 Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên HĐQT chấp thuận.

29.10 Nghị quyết, quyết định của HĐQT được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch HĐQT.

29.11 Cuộc họp HĐQT có thể tổ chức dưới hình thức hội nghị trực tuyến hoặc hình thức khác mà trong đó một số hoặc tất cả thành viên HĐQT ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là từng thành viên HĐQT tham gia có thể:

a) Nghe từng thành viên HĐQT khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp; và

b) Nếu muốn, người đó có thể phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Nghị quyết HĐQT được thông qua tại cuộc họp tổ chức dưới hình thức hội nghị trực tuyến hoặc hình thức khác nếu được đa số thành viên dự họp tán thành và có hiệu lực như đối với cuộc họp trực tiếp.

29.12 Lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản:

Khi cần thiết, Chủ tịch HĐQT có thể lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền theo các thủ tục sau:

a) Gửi Phiếu lấy ý kiến kèm theo các tài liệu liên quan, dự thảo Nghị quyết cho các thành viên HĐQT; và

b) Các thành viên HĐQT biểu quyết theo yêu cầu của Chủ tịch HĐQT và gửi lại phiếu lấy ý kiến đã được trả lời theo thời hạn ghi trong Phiếu lấy ý kiến;

c) Chủ tịch HĐQT cử ra Ban kiểm phiếu để kiểm tra kết quả biểu quyết của thành viên HĐQT và lập ra Biên bản kiểm phiếu;

d) Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu, Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT ký ban hành Nghị quyết của HĐQT về các vấn đề đã được các thành viên HĐQT thông qua.

Nghị quyết HĐQT bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản có hiệu lực và giá trị như một nghị quyết được các thành viên HĐQT thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức hợp lệ.

29.13 Biên bản họp HĐQT. Các cuộc họp của HĐQT phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được làm bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có hiệu lực pháp lý như nhau. Trong trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

Biên bản họp HĐQT có các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty;

b) Thời gian, địa điểm họp;

c) Mục đích, chương trình và nội dung họp;

d) Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do (nếu có);

đ) Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;

e) Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;

g) Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến;

h) Vấn đề được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản cuộc họp.

29.14 Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 29.13 Điều này thì biên bản này có hiệu lực.

29.15 Chủ tọa, người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung biên bản họp. Biên bản họp HĐQT và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

29.16 Các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp HĐQT được một trăm phần trăm (100%) số thành viên HĐQT trực tiếp (bất kể tham dự trực tiếp, thông qua cuộc họp hội nghị trực tuyến hoặc các hình thức khác) và ủy quyền tham dự là hợp lệ và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập, nội dung chương trình họp và thể thức tiến hành họp không thực hiện đúng như quy định.

29.17 Các tiểu ban trực thuộc HĐQT: Khi xét thấy cần thiết, HĐQT có thể thành lập một hoặc một số tiểu ban trực thuộc HĐQT để phụ trách các lĩnh vực liên quan đến chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro....HĐQT quyết định về số lượng, tổ chức và hoạt động của các tiểu ban này phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công Ty. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

CHƯƠNG IX: TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Điều 30. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công Ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty. Công Ty có TGĐ, các Phó TGĐ, Giám đốc, Kế toán trưởng, Người phụ trách quản trị và các chức danh quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng Nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Điều 31. Tổng Giám Đốc, Người Điều Hành khác và Người phụ trách quản trị Công ty

31.1 Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm. TGĐ là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty, chịu sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. TGĐ phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định khoản 5 Điều 162 Luật Doanh Nghiệp.

31.2 Nhiệm kỳ của TGĐ không quá năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nếu nhiệm kỳ của TGĐ đương chức hết hạn mà TGĐ mới chưa được bổ nhiệm thì nhiệm kỳ của TGĐ đương chức sẽ được kéo dài cho tới thời điểm TGĐ mới được bổ nhiệm.

31.3 Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;

b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;

c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công Ty;

d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty;

đ) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh/Văn phòng đại diện/Địa điểm kinh doanh của Công Ty; Giám đốc/Trưởng các Phòng/Ban/Đơn vị liên quan và các chức danh quản lý khác trong Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT/ĐHĐCĐ;

e) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công Ty, kể cả Người Quản Lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGĐ;

g) Quyết định tuyển dụng lao động;

h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i) Quyết định phương án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị dưới mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

j) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, nhận cầm cố, thế chấp, nhận thế chấp, bảo lãnh, nhận bảo lãnh và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

g) Được ủy quyền cho cấp dưới và người khác thực hiện một hoặc một số công việc thuộc thẩm quyền và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước HĐQT về việc ủy quyền đó;

(i) Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều Lệ, nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của TGĐ và Pháp Luật.

31.4 Người Điều Hành khác: Theo đề nghị của TGĐ và được sự chấp thuận của HĐQT, Công Ty được tuyển dụng Người Điều Hành khác với số lượng, tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu quản lý, hoạt động của Công Ty. Người Điều Hành khác phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công Ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

31.5 Tiền lương của Người Điều Hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính hàng năm của Công Ty và phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên.

31.6 Người phụ trách quản trị Công Ty:

HĐQT bổ nhiệm 01 Người phụ trách quản trị để hỗ trợ công tác quản trị tại Công Ty. Người phụ trách quản trị có thể kiêm nhiệm là Thư ký Công Ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh Nghiệp. Người phụ trách quản trị Công Ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công Ty.

Người phụ trách quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tư vấn HĐQT trong việc tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công Ty và Cổ Đông;

b) Chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của HĐQT hoặc BKS;

c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d) Tham dự các cuộc họp;

đ) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của pháp luật;

e) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên HĐQT và thành viên BKS;

g) Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công Ty;

h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều Lệ;

k) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Lao động

32.1 HĐQT quyết định tổng số lao động và quỹ lương của Công Ty. TGĐ trong giới hạn, sẽ toàn quyền lựa chọn tuyển dụng lao theo các quy định của Công Ty. Đối với những vị trí quan trọng được HĐQT xác định, TGĐ phải được sự đồng ý của HĐQT trước khi bổ nhiệm hoặc tham gia ký hợp đồng lao động với họ.

32.2 Lương, thưởng, và các chế độ khác của người lao động được TGĐ quyết định theo quy chế lương được HĐQT phê duyệt.

32.3 HĐQT chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về lao động trong quá trình sử dụng lao động của Công Ty. HĐQT có quyền dự thảo các quy chế quản lý nội bộ của Công Ty ràng buộc tất cả các nhân viên của Công Ty. Các quy chế này phải được HĐQT phê duyệt trước khi thực hiện.

CHƯƠNG X: BAN KIỂM SOÁT

Điều 33. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát

33.1 Việc ứng cử, đề cử thành viên BKS được thực hiện tương tự theo quy định tại khoản 26.1 và khoản 26.2 Điều 26 Điều Lệ này.

33.2 Trường hợp số lượng các ứng viên BKS thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, BKS đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty và Quy chế hoạt động của BKS. Việc BKS đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên BKS theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Thành phần Ban Kiểm soát

34.1 Số lượng thành viên BKS của Công Ty từ ba (03) đến năm (05) thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên BKS không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

34.2 Thành viên BKS phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh Nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công Ty;

b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công Ty trong ba (03) năm liền trước đó.

34.3 Thành viên BKS bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên BKS theo quy định tại khoản 34.2 Điều này;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận.

34.4 Thành viên BKS bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên BKS theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ;

d) Trường hợp khác theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

34.5 Việc biểu quyết bầu thành viên BKS được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu hoặc phương thức khác theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua.

34.6 Trưởng Ban Kiểm soát do BKS bầu trong số các thành viên BKS; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. BKS phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam.

Trưởng BKS phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.

34.7 Trưởng BKS có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Triệu tập cuộc họp BKS;

b) Yêu cầu HĐQT, TGĐ và Người Điều Hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo BKS;

c) Lập và ký báo cáo của BKS sau khi đã tham khảo ý kiến của HĐQT để trình ĐHĐCĐ.

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát

35.1 Ban Kiểm soát các các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh Nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

a) Đề xuất, kiến nghị ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công Ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

b) Chịu trách nhiệm trước Cổ Đông về hoạt động giám sát của mình;

c) Giám sát tình hình tài chính của Công Ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGĐ, Người Quản Lý khác;

d) Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGĐ và Cổ Đông;

e) Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều Lệ Công Ty của thành viên HĐQT, TGĐ và Người Điều Hành khác của Công ty, BKS phải thông báo bằng văn bản cho HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;

f) Xây dựng Quy chế hoạt động của BKS và trình ĐHĐCĐ thông qua;

g) Báo cáo hoạt động của BKS trình ĐHĐCĐ thường niên và phải đảm bảo có các nội dung sau:

(i) Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của BKS và từng thành viên BKS theo quy định tại Điều 172 Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ.

(ii) Tổng kết các cuộc họp của BKS và các kết luận, kiến nghị của BKS (nếu có).

(iii) Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công Ty.

(iv) Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty do Công Ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGĐ, Người Điều Hành khác của Công Ty và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công Ty với công ty trong đó thành viên HĐQT, TGĐ, Người Điều Hành khác của Công Ty là thành viên sáng

lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

(v) Kết quả giám sát đối với HĐQT, TGĐ và Người Điều Hành khác của Công Ty.

(vi) Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGĐ và các Cổ Đông.

h) Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công Ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của Người Quản Lý và nhân viên của Công Ty trong giờ làm việc;

i) Có quyền yêu cầu HĐQT, thành viên HĐQT, TGĐ và Người Quản Lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công Ty;

j) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

35.2 Tiền lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác của thành viên BKS.

a) Thành viên BKS được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của BKS;

b) Thành viên BKS được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của BKS đã được ĐHĐCĐ chấp thuận, trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác;

c) Tiền lương và chi phí hoạt động của BKS được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công Ty.

Điều 36. Cuộc họp Ban Kiểm soát

36.1 BKS phải họp ít nhất hai (02) lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên BKS. Biên bản họp BKS được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên BKS tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của BKS phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên BKS.

36.2 BKS có quyền yêu cầu thành viên HĐQT, TGĐ và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

CHƯƠNG XI: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC

Điều 37. Trách nhiệm trung thực và tránh xung đột về quyền lợi

37.1 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Quản Lý khác phải công khai các lợi ích liên quan theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

37.2 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Quản Lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công Ty.

37.3 Thành viên của HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Quản Lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho HĐQT, BKS về các giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận, Công Ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

37.4 Thành viên HĐQT không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ.

37.5 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 38. Giao dịch giữa Công Ty với Người có liên quan, Cổ Đông, Người Quản Lý và Người có liên quan của các đối tượng này

38.1 Công Ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho Cổ Đông là cá nhân và Người có liên quan của Cổ Đông đó là cá nhân.

38.2 Công Ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho Cổ Đông là tổ chức và Người có liên quan của Cổ Đông đó là cá nhân trừ trường hợp Cổ Đông là Công Ty Con trong trường hợp Công Ty Con là công ty không có cổ phần, phần vốn góp nhà nước nắm giữ và đã thực hiện góp vốn, mua cổ phần của Công Ty trước ngày 01 tháng 7 năm 2015.

38.3 Công Ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho Người có liên quan của Cổ Đông là tổ chức, trừ trường hợp Công Ty và tổ chức là Người có liên quan của Cổ Đông là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và giao dịch này phải được ĐHĐCĐ thông qua nếu giá trị giao dịch từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính

gần nhất của Công Ty hoặc phải được HĐQT thông qua nếu giá trị giao dịch dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

38.4 Công ty chỉ được thực hiện các giao dịch sau đây khi đã được ĐHĐCĐ chấp thuận:

a) Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác không phải là Cổ Đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.

Trường hợp cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác mà Công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn, tập đoàn kinh tế thì ĐHĐCĐ chấp thuận các giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

b) Hợp đồng, giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất giữa Công Ty với một trong các đối tượng sau:

(i) Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và Người có liên quan của các đối tượng này;

(ii) Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;

(iii) Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh Nghiệp;

c) Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty giữa Công Ty và Cổ Đông sở hữu từ năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc Người có liên quan của Cổ Đông đó.

38.5 HĐQT chấp thuận các hợp đồng, giao dịch sau:

a) Các khoản vay hoặc bảo lãnh quy định tại điểm a Khoản 38.4 Điều này mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ;

b) Hợp đồng, giao dịch quy định tại điểm b Khoản 38.4 Điều này có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

c) Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản quy định tại điểm c Khoản 38.4 Điều này có giá trị bằng hoặc dưới mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty.

Điều 39. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

39.1 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Điều Hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

39.2 Công Ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện), nếu người đó đã hoặc đang là thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Điều Hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công Ty (hoặc Công Ty Con của Công Ty) ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo yêu cầu/ủy quyền của Công Ty (hoặc Công Ty Con của Công Ty) hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công Ty, trên cơ sở tuân thủ pháp luật và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

39.3 Công Ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XII: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ

Điều 40. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

40.1 Cổ Đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a) Cổ Đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều Lệ Công ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và nghị quyết ĐHĐCĐ;

b) Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của HĐQT, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của BKS, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty.

40.2 Trường hợp đại diện được ủy quyền của Cổ Đông và nhóm Cổ Đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của Cổ Đông và nhóm Cổ Đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

40.3 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Điều Hành khác có quyền tra cứu Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công Ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công Ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

40.4 Công Ty phải lưu giữ Điều Lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều Lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, biên bản họp ĐHĐCĐ và HĐQT, các báo cáo của HĐQT, các báo cáo của BKS, Báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các Cổ Đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

40.5 Điều Lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều Lệ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty.

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 41. Phân phối lợi nhuận

41.1 ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công Ty.

41.2 Công Ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại Cổ Phiếu.

41.3 HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng Cổ Phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.

41.4 Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại Cổ Phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công Ty phải chi trả bằng tiền Đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do Cổ Đông cung cấp. Trường hợp Công Ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do Cổ Đông cung cấp mà Cổ Đông đó không nhận được tiền, Công Ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công Ty đã chuyển cho Cổ Đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các Cổ Phiếu niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

41.5 HĐQT thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Luật Chứng Khoán. Căn cứ theo ngày chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức, những người sở hữu Cổ Phiếu hoặc các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác liên quan.

41.6 Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH, CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN

Điều 42. Tài khoản Ngân hàng

42.1 Công Ty mở tài khoản tại các Ngân hàng Việt Nam hoặc Ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam phù hợp với Pháp Luật.

42.2 Theo sự phê chuẩn trước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công Ty có thể mở tài khoản Ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

42.3 Công Ty thực hiện tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các Ngân hàng nơi Công Ty mở tài khoản.

Điều 43. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu vào ngày đầu tiên của tháng 1 hàng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 của cùng năm đó.

Điều 44. Chế độ Kế toán

44.1 Công Ty sẽ áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam (VAS), hoặc bất kỳ Chế độ kế toán nào được cơ quan có thẩm quyền ban hành và chấp thuận, và sẽ lưu giữ các sổ sách kế toán theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

44.2 Công Ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định của Pháp Luật về kế toán và Pháp Luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công Ty.

44.3 Công Ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam. Trường hợp Công Ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước Pháp Luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Điều 45. Kiểm toán

45.1 ĐHĐCĐ chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho TGĐ quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị trong danh sách tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty cho năm tài chính tiếp theo.

45.2 Báo cáo kiểm toán được đính kèm Báo cáo tài chính năm của Công Ty.

45.3 Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty được tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ và được phát biểu ý kiến tại Đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty.

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 46. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

46.1 Công Ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công Ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

46.2 Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công Ty.

46.3 Công Ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 47. Báo cáo thường niên

Công Ty phải lập và công bố báo cáo thường niên theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 48. Trách nhiệm về công bố thông tin

48.1 Công Ty có trách nhiệm và nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời thông tin định kỳ và bất thường theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin cho Cổ Đông và nhà đầu tư.

48.2 Cách thức công bố thông tin được thực hiện theo quy định của pháp luật chứng khoán nhằm đảm bảo Cổ Đông và công chúng đầu tư được tiếp cận một cách công bằng. Ngôn ngữ trong công bố thông tin phải rõ ràng, dễ hiểu và tránh gây hiểu nhầm cho Cổ Đông và công chúng đầu tư.

CHƯƠNG XVI: GIẢI THỂ

Điều 49. Giải thể Công ty

49.1 Công Ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a) Theo nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ;

b) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

49.2 Công Ty chỉ được giải thể khi bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác và không trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc Trọng tài.

49.3 Trình tự, thủ tục giải thể Công ty được thực hiện theo quy định tại Điều 208 và Điều 209 Luật Doanh Nghiệp.

Điều 50. Gia hạn thời hạn hoạt động

50.1 Thời hạn hoạt động của Công Ty là vô thời hạn theo quy định tại Khoản 3.6 Điều 3 Điều Lệ này, trong trường hợp muốn thay đổi thời hạn hoạt động của Công Ty, HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ để thông qua về thời hạn hoạt động mới của Công ty.

50.2 Thời hạn hoạt động của Công Ty được thay đổi khi có số Cổ Đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ Đông dự họp tán thành trừ trường hợp lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản quy định tại Điều Lệ này.

Điều 51. Thanh lý

51.1 Tối thiểu sáu (06) tháng sau khi có Nghị quyết giải thể Công Ty, HĐQT phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên, trong đó hai (02) thành viên do ĐHĐCĐ chỉ định và 01 thành viên do HĐQT chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công Ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công Ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công Ty.

51.2 Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công Ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công Ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

51.3 Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí thanh lý;

b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c) Nợ thuế;

d) Các khoản nợ khác của Công ty;

đ) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các Cổ Đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XVII: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 52. Giải quyết tranh chấp nội bộ

52.1 Trường hợp phát sinh tranh chấp hoặc khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công Ty hoặc các quyền, nghĩa vụ của Cổ Đông theo Điều Lệ này hoặc quy định của Pháp Luật, giữa:

a) Cổ Đông và Công Ty; hoặc

b) Cổ Đông và HĐQT, BKS, TGĐ hoặc Người Điều Hành khác;

thì các bên liên quan sẽ cố gắng cùng giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các vấn đề liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Trung tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) chỉ định một hòa giải viên để hành động với tư cách trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp, chi phí hòa giải sẽ do bên yêu cầu chịu.

52.2 Trường hợp không đạt được thỏa thuận hòa giải trong vòng sáu (06) tuần kể từ ngày bắt đầu quá trình hòa giải, hoặc đề nghị hòa giải không được hai bên đồng ý, thì bất kỳ bên nào cũng có thể đưa vụ việc ra Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) hoặc Tòa án.

52.3 Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XVIII
CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 53. Công nhân viên và công đoàn

53.1. TGĐ phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

53.2. TGĐ phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công Ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách theo Nội quy lao động, quy chế lao động của Công Ty và pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIX
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

Điều 54. Sửa đổi, bổ sung Điều Lệ

54.1 Việc sửa đổi, bổ sung Điều Lệ Công Ty phải được ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

54.2 Bất kỳ quy định Pháp Luật nào liên quan tới hoạt động của Công Ty mà không được quy định tại Điều Lệ này hoặc có quy định Pháp Luật mới ban hành mà trái với Điều Lệ này thì quy định mới đó sẽ được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công Ty.

CHƯƠNG XX: NGÀY HIỆU LỰC

Điều 55. Ngày hiệu lực

55.1 Điều Lệ này gồm 20 chương với 55 Điều là bản Điều Lệ hợp pháp và chính thức của Công Ty.

55.2 Điều Lệ này được ĐHĐCĐ thông qua ngày 09 tháng 03 năm 2024, có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế cho bản Điều Lệ ngày 29 tháng 02 năm 2024 và các bản sửa đổi, bổ sung của Điều Lệ.

55.3 Điều Lệ này được lập thành một (01) bản gốc bằng tiếng Việt và được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

55.4 Công Ty sẽ cung cấp bản sao y hoặc bản trích lục của Điều Lệ theo quy định nội bộ của Công Ty về việc cung cấp bản sao y hoặc bản trích lục và theo quy định của Pháp Luật.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY

THÀNH VIÊN HĐQT

ĐẶNG THANH THỦY

KPMG

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 11 tháng 1 năm 2023. 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	Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch *(từ ngày 9/1/2023)*
	Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch *(đến ngày 9/1/2023)*
	Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên *(từ ngày 9/1/2023)*
	Bà Đào Thụy Vân	Thành viên *(từ ngày 9/1/2023)*
	Bà Mai Thu Thủy	Thành viên *(đến ngày 9/1/2023)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên *(đến ngày 9/1/2023)*
Ban Tổng Giám đốc	Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (*từ ngày 12/1/2023*)
	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 (*từ ngày 1/11/2022*)
	Ông Phạm Khắc Duẩn	Phó Tổng Giám đốc *(đến ngày 1/11/2022)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc *(đến ngày 12/1/2023)*
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 2022.

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 5 đến trang 62 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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

Mai Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, 30 -03- 2023

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04 -12- 2024
Số chứng thực: 54433 Quyển số: 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 08 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

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 2022, 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 30-03-2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 62.

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.

KPMG

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 2022, 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: 22-02-00181-23-1

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
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0861-2023-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Trương Tuyết Mai
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 2594-2019-007-1

Hà Nội, 30 -03- 2023

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**17.625.740**	**21.003.971**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**260.092**	**189.243**
Tiền	111		260.092	133.913
Các khoản tương đương tiền	112		-	55.330
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**6.197.381**	**6.899.680**
Chứng khoán kinh doanh	121	5(a)	6.074.229	6.835.658
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(b)	123.152	64.022
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.092.040**	**10.534.620**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	578.339	337.946
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	502.179	330.380
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	300.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	5.736.774	9.869.128
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(25.252)	(2.834)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**2.520.764**	**2.063.484**
Hàng tồn kho	141		2.520.764	2.063.484
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.555.463**	**1.316.944**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15(a)	157.345	138.138
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.352.268	1.131.463
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	45.850	47.343

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 2022 (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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**38.146.135**	**43.680.458**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.256.981**	**1.753**
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	1.256.981	1.753
Tài sản cố định	**220**		**16.302.614**	**18.606.450**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	15.964.698	18.236.656
Nguyên giá	*222*		*22.660.244*	*25.993.792*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(6.695.546)*	*(7.757.136)*
Tài sản cố định vô hình	227	12	337.916	369.794
Nguyên giá	*228*		*535.597*	*546.541*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(197.681)*	*(176.747)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**13**	**608.539**	**656.487**
Nguyên giá	*231*		*752.571*	*789.177*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(144.032)*	*(132.690)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**4.890.458**	**5.929.754**
Xây dựng cơ bản dở dang	242	14	4.890.458	5.929.754
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**14.565.657**	**18.078.939**
Đầu tư vào công ty con	251	5(c)	2.495.931	1.750.724
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5(d)	12.039.726	16.298.215
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5(b)	30.000	30.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**521.886**	**407.075**
Chi phí trả trước dài hạn	261	15(b)	519.981	402.401
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	1.905	4.674
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**55.771.875**	**64.684.429**

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 2022 (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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**44.213.134**	**57.209.583**
Nợ ngắn hạn	**310**		**26.934.526**	**37.289.488**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	5.167.622	4.095.379
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	344.057	157.394
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19(b)	464.488	256.496
Phải trả người lao động	314		2.518	2.089
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	2.056.354	2.528.577
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21(a)	553.987	593.013
Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	9.042.499	11.147.366
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	23(a)	8.848.063	17.887.689
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	451.887	619.558
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.051	1.927
Nợ dài hạn	**330**		**17.278.608**	**19.920.095**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21(b)	1.696.028	2.020.641
Phải trả dài hạn khác	337	22(b)	540.952	540.952
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	23(b)	13.687.954	15.794.973
Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	1.353.674	1.563.529
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**11.558.741**	**7.474.846**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**25**	**11.558.741**	**7.474.846**
Vốn cổ phần	411	26	26.525.322	26.525.322
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*26.525.322*	*26.525.322*
Thặng dư vốn cổ phần	412		4.498.782	4.498.782
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.994	10.994
Lỗ lũy kế	421		(19.476.357)	(23.560.252)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(23.560.252)*	*(14.177.242)*
- Lợi nhuận/(lỗ) năm nay	*421b*		*4.083.895*	*(9.383.010)*
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**55.771.875**	**64.684.429**

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	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 2022

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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**28**	**4.856.384**	**3.049.469**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**28**	**699**	**337**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**28**	**4.855.685**	**3.049.132**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**29**	**9.951.878**	**10.727.724**
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**(5.096.193)**	**(7.678.592)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	13.483.490	4.591.238
Chi phí tài chính	22	31	3.006.704	2.894.424
Trong đó: Chi phí đi vay	*23*		*2.394.646*	*2.764.853*
Chi phí bán hàng	25	32	464.486	247.116
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	655.959	3.066.879
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**4.260.148**	**(9.295.773)**
Thu nhập khác	31	34	58.379	72.145
Chi phí khác	32	35	228.086	142.949
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(169.707)**	**(70.804)**
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**4.090.441**	**(9.366.577)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**37**	**3.777**	**911**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	**37**	**2.769**	**6.258**
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**4.083.895**	**(9.373.746)**

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	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 2022
(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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**01**		**4.090.441**	**(9.366.577)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.691.908	1.876.727
Các khoản dự phòng	03		(355.108)	2.179.862
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		345.568	29.932
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(10.192.676)	(4.381.429)
Chi phí đi vay	06		2.394.646	2.764.853
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(2.025.221)**	**(6.896.632)**
Biến động các khoản phải thu	09		(4.127.503)	(700.724)
Biến động hàng tồn kho	10		(23.338)	(843.487)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(203.279)	1.153.802
Biến động chi phí trả trước	12		21.288	259.762
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		761.429	(355.774)
			(5.596.624)	**(7.383.053)**
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.655.578)	(1.384.739)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.373)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(8.254.575)**	**(8.767.792)**
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		(3.964.077)	(1.612.378)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		2.933.770	15.531
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(24.864.979)	(9.704.843)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		34.703.763	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(4.212.124)	(417.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		14.330.547	22.862
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		961.106	155.131
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**19.888.006**	**(11.540.697)**

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 2022
(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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	11.044.364
Tiền thu từ đi vay	33		56.438.387	42.632.558
Tiền trả nợ gốc vay	34		(68.001.406)	(33.964.186)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(11.563.019)**	**19.712.736**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**70.412**	**(595.753)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**189.243**	**785.427**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	**61**		**437**	**(431)**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**260.092**	**189.243**

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	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
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 2022, Công ty có 18 chi nhánh (1/1/2022: 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 2022, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 9 công ty con (1/1/2022: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 3 công ty con). Các công ty con được liệt kê trong Thuyết minh 5(c).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 6.329 nhân viên (1/1/2022: 10.914 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 2022. 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 từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm là âm 8.255 tỷ VND (2021: âm 8.768 tỷ VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 9.309 tỷ VND (1/1/2022: 16.286 tỷ VND). Hơn nữa, Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng kế tiếp (Thuyết minh 23(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. Theo đó, tùy theo từng yêu cầu hỗ trợ cụ thể của Công ty, Tập đoàn và/hoặc Công ty sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc hỗ trợ này.

(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, công ty liên kết và đầu tư vào các hoạt động kinh doanh theo các hợp đồng hợp tác đầu tư

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào các hoạt động kinh doanh theo các hợp đồng hợp tác đầu tư 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 41 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. 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. 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) 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

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 phiếu phổ thông

Cổ phiếu 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 phiếu và mệnh giá của cổ phiếu 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 phiếu, 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 riêng 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 tỷ lệ phần trăm 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.

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.

(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. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền mặt	12.406	6.189
Tiền gửi ngân hàng	243.457	126.066
Tiền đang chuyển	4.229	1.658
Các khoản tương đương tiền	-	55.330
	260.092	189.243

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022				1/1/2022			
	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	1.406.324	4.706.587	-	87.483.035	1.406.324	8.319.637	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (ii)	116.745.200	816.715	5.603.770	-	116.745.200	816.715	9.573.106	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (iii)	294.553.700	3.851.190	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (iv)	-	-	-	-	210.971.251	4.261.619	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (v)	-	-	-	-	33.750.000	351.000	(*)	-
		6.074.229	(*)	-		6.835.658	(*)	-

(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) Chứng khoán kinh doanh này là cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes ("VHM") 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. Công ty đã ký thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu này cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo một mức giá đã xác định trước, tùy thuộc vào quyền thực hiện của bên mua.

(iii) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO ("SADO") từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 3.851 tỷ VND. Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thêm 59,52% vốn cổ phần của SADO từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 5.730 tỷ VND và nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO lên 99,52%. Công ty đã ký hợp đồng hứa bán toàn bộ khoản đầu tư này cho một công ty con khác trong Tập đoàn trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(iv) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh cho một đối tác và một số cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 6.008 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 30).

(v) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 1.688 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 30).

(*) 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.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		1/1/2022	
	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)	123.152	123.152	64.022	64.022
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Trái phiếu (ii)	30.000	(*)	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 3,8% đến 6,1% (1/1/2022: từ 4,8% đến 4,6%) 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.

(ii) Đây là khoản trái phiếu ngân hàng có kỳ hạn 10 năm và hưởng lãi suất 7,5% (1/1/2022: 7,5%) một năm.

(*) 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.

(c) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2022					1/1/2022				
	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 Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (i)	99,88%	99,88%	1.603.486	-	(*)	-	-	-	-	-
• 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 Quảng Bình (ii)	99,99%	99,99%	382.745	-	(*)	-	-	-	-	-
• Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (iii)	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)	-	-	-	-	-
• 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	-	(*)	-	-	-	-	-
• Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (iv)	-	-	-	-	-	95%	95%	836.000	-	(*)
• Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê (v)	-	-	-	-	-	70%	70%	417.000	-	(*)
			2.495.931	-				1.750.724	-	

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

(i) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,88% vốn cổ phần, tương đương 1.603 tỷ VND của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 từ Công ty Cổ phần Vinhomes (bên liên quan) với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 là kinh doanh dịch vụ khách sạn.

(ii) Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình, một công ty con mới thành lập, với giá trị vốn cổ phần là 383 tỷ VND, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình là kinh doanh dịch vụ khách sạn.

(iii) Đây là các công ty con thành lập mới trong năm và do Công ty sở hữu 99,8%. Hoạt động của các công ty con này là kinh doanh dịch vụ khách sạn.

(iv) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này sang cho các cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.796 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 30).

(v) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê cho một đối tác và một cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 1.400 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 30).

(*) 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.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			1/1/2022		
	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)	11.139.726	-	(*)	16.298.215	-	(*)
	12.039.726	-		16.298.215	-	

(i) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 90.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, tương đương 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI ("VMI") từ một cá nhân là bên liên quan với giá trị chuyển nhượng bằng mệnh giá. Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) với giá trị chuyển nhượng bằng giá gốc. Theo các điều khoản hợp đồng, Công ty sẽ nhận được toàn bộ khoản thanh toán về chuyển nhượng khoản đầu tư này trong vòng 60 ngày kể từ ngày của hợp đồng chuyển nhượng.

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các hợp đồng hợp tác đầu tư với:		
Công ty mẹ		
▪ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (1)	199.106	3.696.791
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
▪ Công ty Cổ phần Vinhomes (1)	372.607	2.199.807
▪ 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)	10.388.013	10.021.617
▪ Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	50.000
▪ Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	-	50.000
▪ Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	-	50.000
▪ Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	-	50.000
	11.139.726	16.298.215

(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.

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	204.312	168.036
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	357.805	164.823
Phải thu từ hoạt động khác	16.222	5.087
	578.339	337.946

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	98.393	25.111
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	61.532	18.913
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	13.347	6
Công ty Cổ phần Vinhomes	9.836	2.691
Công ty Cổ phần Vin3S	6.343	4.128
Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.682	1.885
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.392	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	2.082	1.260
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.812	760
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	210	491
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	-	226
Các bên liên quan khác	2.767	2.822
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	12.695	22.834
Đối tác doanh nghiệp số 2	8.496	41.186
Các khách hàng khác	353.752	215.633
	578.339	337.946

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo, không tính lãi và có thể thu được theo yêu cầu.

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan		
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	132.000	2
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VINHMS	2.737	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.047	2.765
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	172	6.373
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	5.497
Các bên liên quan khác	8.532	12.504
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	107.899	108.079
Các nhà cung cấp khác	249.792	195.160
	502.179	330.380

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.

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Phải thu về cho vay chi tiết theo đối tượng:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	300.000	-

Khoản phải thu về cho vay từ bên liên quan không có đảm bảo và hưởng lãi suất 9% một năm.

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu về cho vay (*)	-	9.701.843
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 chi phí chi hộ	131.994	86.738
Phải thu về lãi cho vay	14.013	12.354
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc	5.415	5.729
Phải thu về nhận bồi thường bảo hiểm	5.118	36.472
Ký quỹ ngắn hạn	3.270	2.894
Tạm ứng cho nhân viên	1.413	2.247
Phải thu ngắn hạn khác	1.243	20.851
	5.736.774	9.869.128

(*) Bao gồm các khoản cho vay cá nhân và lãi cho vay phải thu được Công ty nhận chuyển nhượng từ một bên liên quan trong Tập doàn Vingroup. Các khoản cho vay cá nhân này được hưởng lãi suất năm là 9,5% và được đảm bảo bởi một số cổ phiếu niêm yết. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi cho vay phải thu và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thu hồi trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 30).

(**) Đây là khoản còn phải thu các đối tác về chuyển nhượng cổ phần, được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và dự kiến sẽ thu được không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo các điều khoản của hợp đồng và phụ lục hợp đồng (Thuyết minh 5(a), (5(c) và 30).

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	120	-
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	14.013	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	6.956	634
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	5.415	4.083
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.790	293
Các bên liên quan khác	1.551	1.379
	31.845	6.389

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn (*)	1.170.000	-
Phải thu về chi phí chi hộ	85.517	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.464	1.753
	1.256.981	1.753

(*) Đây là khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (công ty mẹ) để nhận chuyển nhượng khách sạn.

10. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	953.737	253.857
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.397.946	1.633.312
Hàng mua đang đi trên đường	-	172
Nguyên vật liệu	108.364	108.357
Công cụ, dụng cụ	19.454	25.167
Bất động sản để bán	38.808	38.808
Hàng hóa	2.433	3.811
Thành phẩm	22	-
	2.520.764	2.063.484

(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	16.679.076	6.986.410	945.963	99.894	603.152	679.297	25.993.792
Tăng trong năm	678.515	207.555	48.721	7.780	131	19.206	961.908
Chuyển từ hàng tồn kho	82.117	-	-	-	-	-	82.117
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	570.662	134.092	204.818	-	556	29.336	939.464
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(2.211.038)	(1.833.630)	(100.977)	(1.675)	(196.430)	(97.158)	(4.440.908)
Thanh lý, xóa sổ	(25.754)	(498.094)	(246.036)	(6.008)	(19.612)	(80.625)	(876.129)
Số dư cuối năm	15.773.578	4.996.333	852.489	99.991	387.797	550.056	22.660.244
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.323.411	3.283.869	496.731	68.137	299.096	285.892	7.757.136
Khấu hao trong năm	724.672	646.325	94.147	13.759	52.660	55.342	1.586.905
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(983.842)	(1.001.399)	(65.052)	(1.574)	(86.838)	(28.815)	(2.167.520)
Thanh lý, xóa sổ	(12.589)	(269.936)	(170.037)	(5.184)	(9.017)	(14.212)	(480.975)
Số dư cuối năm	3.051.652	2.658.859	355.789	75.138	255.901	298.207	6.695.546
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	13.355.665	3.702.541	449.232	31.757	304.056	393.405	18.236.656
Số dư cuối năm	12.721.926	2.337.474	496.700	24.853	131.896	251.849	15.964.698

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 862 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (1/1/2022: 1.055 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là10.716 tỷ VND (1/1/2022: 2.648 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 23) và khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn.

12. 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	291.059	248.240	7.242	546.541
Tăng trong năm	-	59.498	544	60.042
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(973)	(10.649)	-	(11.622)
Thanh lý, xóa sổ	-	(59.364)	-	(59.364)
Số dư cuối năm	290.086	237.725	7.786	535.597
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	22.911	149.833	4.003	176.747
Khấu hao trong năm	7.931	59.828	1.398	69.157
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(973)	(4.955)	-	(5.928)
Thanh lý, xóa sổ	-	(42.295)	-	(42.295)
Số dư cuối năm	29.869	162.411	5.401	197.681
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	268.148	98.407	3.239	369.794
Số dư cuối năm	260.217	75.314	2.385	337.916

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 81 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (1/1/2022: 20 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

13. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	620.192	168.294	691	789.177
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(35.915)	-	(691)	(36.606)
Số dư cuối năm	584.277	168.294	-	752.571
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	105.818	26.181	691	132.690
Khấu hao trong năm	27.300	3.468	-	30.768
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(18.735)	-	(691)	(19.426)
Số dư cuối năm	114.383	29.649	-	144.032
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	514.374	142.113	-	656.487
Số dư cuối năm	469.894	138.645	-	608.539

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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.

14. Xây dựng cơ bản dở dang

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	5.929.754	5.688.093
Tăng trong năm	1.206.620	1.124.341
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(939.464)	(172.250)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(3.901)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(113.714)	(34.758)
Chuyển sang hàng tồn kho	(516.059)	(671.771)
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang cho công ty con (Thuyết minh 30)	(615.035)	-
Thanh lý, xóa sổ	(61.644)	-
Số dư cuối năm	4.890.458	5.929.754

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ tại đảo Hòn Tre	1.604.814	1.517.726
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	1.356.204	1.684.148
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.967	680.967
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	336.368	333.016
Dự án nhà lưới vườn ươm	116.053	120.772
Hạ tầng trên đảo Hòn Tre	70.272	493.283
Các dự án khác	710.780	1.099.842
	4.890.458	5.929.754

15. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trả trước phí lưu ký, đại lý đăng ký trái phiếu	56.950	54.267
Chi phí thuê trả trước	19.973	-
Công cụ và dụng cụ	18.736	19.147
Sửa chữa và bảo trì	13.665	20.406
Trả trước phí bảo hiểm	8.641	14.441
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.380	29.877
	157.345	138.138

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công cụ và dụng cụ	143.463	159.264
Chi phí sửa chữa lớn	131.766	81.634
Chi phí hoa hồng bán thẻ golf	130.062	36.776
Chi phí đất trả trước	103.542	67.665
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	10.233	47.984
Chi phí trả trước dài hạn khác	915	9.078
	519.981	402.401

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	Thuế suất	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	1.905	4.674

(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:

	31/12/2022		1/1/2022	
	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	3.062.286	612.457	2.905.622	581.124
Lỗ tính thuế	13.701.578	2.740.316	17.733.936	3.546.787
	16.763.864	3.352.773	20.639.558	4.127.911

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ được khấu trừ Triệu VND
2024	Chưa quyết toán	1.578.481
2025	Chưa quyết toán	8.041.827
2026	Chưa quyết toán	4.081.270
		13.701.578

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.

17. 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	
	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	180.523	310.714
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	56.744	31.905
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	62.635	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	12.600	-
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.500.492	2.304.822
Công ty Cổ phần Vinhomes	82.091	121.585
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	16.672	4.731
Công ty Cổ phần VINDFS	14.459	14.459
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	9.947	3.990
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	7.380	9.154
Công ty Cổ phần Vin3S	4.355	1.365
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	69	5.481
Các bên liên quan khác	15.439	8.578
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	-	84.930
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	168.366	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	26.941	120.810
Đối tác doanh nghiệp số 3	69.677	96.500
Đối tác doanh nghiệp số 4	22.965	78.168
Đối tác doanh nghiệp số 5	67.265	48.970
Các nhà cung cấp khác	849.002	849.217
	5.167.622	4.095.379

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

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	298.025	76.160
Khác	46.032	81.234
	344.057	157.394

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 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	-

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

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

	1/1/2022 Triệu VND	Bù trừ với thuế phải trả Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.343	(3.866)	2.373	45.850

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2022 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	16.104	326.004	(188.856)	153.252
Thuế thu nhập doanh nghiệp	89	3.777	(3.866)	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.186	134.323	(103.382)	37.127
Thuế nhà thầu nước ngoài	3.412	68.087	(52.551)	18.948
Các loại thuế khác	230.705	385.034	(360.578)	255.161
	256.496	917.225	(709.233)	464.488

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	965.290	1.083.234
Chi phí xây dựng	409.896	391.384
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	348.166	719.279
Chi phí lương trích trước	186.502	185.897
Các khoản chi phí khác	146.500	148.783
	2.056.354	2.528.577

(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.

Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan bao gồm:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	9.538	239.241
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	4.697	2.999
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	119.451	264.660
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	1.094	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	-	23.560
Các bên liên quan khác	580	1.361
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	-	4.353
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	14.049	7.774
	149.409	543.948

Các khoản phải trả với bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả theo yêu cầu.

21. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	436.277	482.549
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	89.865	89.865
Doanh thu chưa thực hiện khác	27.845	20.599
	553.987	593.013

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	1.129.307	1.520.265
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	209.685	299.550
Doanh thu thẻ golf nhận trước	268.390	200.826
Doanh thu cho thuê nhận trước	84.322	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.324	-
	1.696.028	2.020.641

(*) Đây là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Thuyết minh 5(a)(ii)). Khoản doanh thu nhận trước này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của thỏa thuận.

22. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Thuyết minh 5(a)(ii))	5.522.946	5.522.946
Phải trả về nhận chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh 5(a)(iii))	1.720.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (*)	-	3.850.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (**)	767.200	752.200
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	637.261	593.356
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	200.798	204.256
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	123.411	119.249
Phải trả ngắn hạn khác	70.883	105.359
	9.042.499	11.147.366

(*) Đây là các khoản nhận đặt cọc từ một công ty con trong Tập đoàn (bên liên quan) để chuyển nhượng khoản đầu tư. Trong năm, khoản nhận đặt cọc này đã được hoàn trả toàn bộ (Thuyết minh 5(a)).

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

Phải trả ngắn hạn chi tiết theo bên liên quan:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	7.242.946	5.524.193
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	100.000	3.950.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	373.356	373.356
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	120.000	120.000
Các bên liên quan khác	-	430
	7.836.302	9.967.979

Các khoản phải trả bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (***)	540.952	540.952

(***) Đây là các khoản nhận đặt cọc 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% (1/1/2022: 8%) một năm.

23. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2022 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND	Biến động trong năm		31/12/2022 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Vay ngắn hạn	15.630.569	40.390.008	(51.915.227)	4.105.350
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	2.257.120	4.742.713	(2.257.120)	4.742.713
	17.887.689	45.132.721	(54.172.347)	8.848.063

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

	Loại tiền	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	220.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – vay thấu chi	VND	38.864	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	-	282.162
Bên liên quan			
Công ty mẹ			
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần	VND	3.833.186	15.348.407
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	VND	1.900	-
		4.105.350	15.630.569

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng và các bên liên quan không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm dao động từ 3,2% đến 13% (2021: từ 3,2% đến 9%).

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Vay dài hạn (i)	2.510.920	2.548.720
Trái phiếu (ii)	15.919.747	15.503.373
	18.430.667	18.052.093
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(4.742.713)	(2.257.120)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	13.687.954	15.794.973

(i) Vay dài hạn

	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (*)	VND	2025	291.600	391.600
Bên liên quan				
Công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	VND	2023	18.800	19.200
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP				
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	VND	2024	1.568.000	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	VND	2023	545.400	1.500.400
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	VND	2022	-	490.400
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	VND	2022	-	60.000
Bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Nguyên Phú (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	VND	2023	87.120	87.120
			2.510.920	2.548.720

(*) 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 từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo.

Các khoản vay dài hạn bằng VND chịu lãi suất năm dao động từ 7,825% đến 9,7% (2021: từ 7,83% đến 9%).

(ii) Trái phiếu

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (a)	USD	2026	9.941.345	9.550.120
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (b)	VND	2023 - 2024	5.978.402	5.953.253
			15.919.747	15.503.373

(a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi được phát hành cho 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% (2021: 3,5%) 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.

(b) Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm dao động từ 9,925% đến 11,725% (2021: từ 9,925% đến 10,475%). 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.

24. 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	2.181.125	1.962	2.183.087
Phân bổ khoản chiết khấu	184.240	-	184.240
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(561.766)	-	(561.766)
Số dư cuối năm	1.803.599	1.962	1.805.561
Ngắn hạn	451.887	-	451.887
Dài hạn	1.351.712	1.962	1.353.674
	1.803.599	1.962	1.805.561

25. 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 2021	13.389.228	4.498.782	10.994	(14.177.242)	3.721.762
Phát hành cổ phiếu phổ thông	11.044.364	-	-	-	11.044.364
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	2.091.730	-	-	-	2.091.730
Nhận sáp nhập công ty	-	-	-	(9.264)	(9.264)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(9.373.746)	(9.373.746)
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 31 tháng 12 năm 2022	26.525.322	4.498.782	10.994	(19.476.357)	11.558.741

26. Vốn cổ phần

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

	31/12/2022		1/1/2022	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.652.532.166	26.525.322	2.652.532.166	26.525.322
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.652.532.166	26.525.322	2.652.532.166	26.525.322

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu 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 phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

27. 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:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng một năm	25.024	29.208
Trong vòng hai đến năm năm	74.952	83.767
Sau năm năm	398.696	409.895
	498.672	522.870

(b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022		1/1/2022	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
Đô la Mỹ (USD)	2.664.918	62.386	762.664	17.457
Yên Nhật (JPY)	10.000	2	131.000	26
Đô la Canada (CAD)	400	7	-	-
Đô la Singapore (SGD)	-	-	50	1
		62.395		17.484

(c) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các kế hoạch chi tiêu vốn đã được duyệt nhưng chưa ký hợp đồng và chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán riêng với giá trị 6.224.889 triệu VND (1/1/2022: 6.845.179 triệu VND).

(d) 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.

28. 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:

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.484.726	2.656.724
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	33.388	372
▪ Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	338.270	392.373
	4.856.384	3.049.469
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	(699)	(337)
Doanh thu thuần	4.855.685	3.049.132

(*) 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.

29. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.193.845	7.769.193
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	16.305	(263)
▪ 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 5(d))	1.407.651	2.570.865
▪ Giá vốn hoạt động xây dựng	334.077	387.929
	9.951.878	10.727.724

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền đặt cọc và cho vay	739.190	31.504
Cổ tức	235.615	137.868
Lãi từ việc thu hồi khoản cho vay (Thuyết minh 9(a))	481.228	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang (*)	6.911.174	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (Thuyết minh 5(a))	1.745.998	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (Thuyết minh 5(a))	1.336.500	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê (Thuyết minh 5(c))	983.000	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 5(c))	959.500	-
Lãi từ giao dịch hoán đổi trái phiếu	-	4.209.192
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.402	160.244
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (Thuyết minh 21)	89.865	52.421
Doanh thu tài chính khác	18	9
	13.483.490	4.591.238

(*) Vào tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, một công ty con mới thành lập trong năm, với tổng giá chuyển nhượng là 9.829 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 6.911 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng. Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

31. Chi phí tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí đi vay	2.394.646	2.764.853
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	345.568	29.932
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 24)	184.240	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.524	72.659
Chi phí tài chính khác	77.726	26.980
	3.006.704	2.894.424

32. Chi phí bán hàng

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	157.999	111.978
Chi phí hoa hồng	41.907	23.422
Chi phí dịch vụ mua ngoài	244.500	109.042
Chi phí bán hàng khác	20.080	2.674
	464.486	247.116

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	561.891	413.262
Chi phí vật liệu quản lý	14.761	23.519
Chi phí đồ đùng văn phòng	132	750
Chi phí khấu hao	75.292	79.617
Thuế, phí và lệ phí	25.689	10.523
Chi phí dịch vụ mua ngoài	474.977	333.038
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn (Thuyết minh 24)	(561.766)	2.181.125
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	64.983	25.045
	655.959	3.066.879

34. Thu nhập khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	1.383	3.064
Lãi từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	13.273	31.283
Chiết khấu thương mại được hưởng	6.624	7.732
Các khoản thu nhập khác	37.099	30.066
	58.379	72.145

35. Chi phí khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	197.967	66.122
Chi phí phạt hợp đồng	12.425	-
Các khoản chi phí khác	17.694	76.827
	228.086	142.949

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	206.467	865.254
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	1.105.005	1.098.895
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	2.011.605	1.583.809
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.691.908	1.876.727
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(561.766)	2.181.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.109.767	4.315.481
Bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.407.651	2.570.865
Chi phí khác	308.153	414.817

37. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	3.777	911
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	2.769	6.258
	6.546	7.169

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	4.090.441	(9.366.577)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	818.088	(1.873.315)
Thu nhập không bị tính thuế	(47.123)	(27.574)
Chi phí không được khấu trừ	10.719	510.680
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ về chi phí dự phòng	31.333	581.124
Lỗ tính thuế được sử dụng	(806.471)	-
	6.546	(809.085)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	-	816.254
	6.546	7.169

(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 (2021: 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.

38. 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	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty mẹ - *Tập đoàn Vingroup - Công ty CP*		
Vay	38.238.214	24.552.568
Hoàn trả khoản vay	49.753.435	12.210.280
Chi phí lãi vay	1.062.409	729.446
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	3.497.685	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	3.851.190	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	349.300	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông	-	11.044.364
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	949.565	1.627.636
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	127.440	164.600
Phí quản lý	159.931	161.472
Mua dịch vụ	57.841	17.073
Cung cấp dịch vụ	219.386	104.696
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	1.170.000	-
Chuyển lãi vay nhập gốc vay	-	116.756
Bù trừ gốc vay với tiền nhận đặt cọc và doanh thu nhận được theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.538.351
Bù trừ lãi vay phải trả với phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	38.861
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.522.946
Doanh thu nhận trước theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	441.836
Nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	-	494.724
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	-	351.000
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	22.651
Hoàn trả khoản vay	400	600
Chi phí lãi vay	1.698	1.747
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang		
Góp vốn cổ phần	2.917.403	-
Chuyển nhượng dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang	2.914.761	-
Công ty Cổ phần Làng hoa Thụy Khuê		
Thu nhập cổ tức	2.125	3.162

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	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81		
Chi phí thuê khách sạn	56.941	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình		
Góp vốn cổ phần	382.745	-
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.600	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ		
Góp vốn cổ phần	1.996	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam		
Góp vốn cổ phần	1.996	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế		
Góp vốn cổ phần	1.996	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn		
Góp vốn cổ phần	1.996	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh		
Góp vốn cổ phần	1.996	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa		
Góp vốn cổ phần	1.996	-
Vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	83	-
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc		
Cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng	338.270	392.373
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	366.396	431.611
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	734.065	533.080
Bù lỗ từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.407.651	2.570.865
Mua hàng hóa, dịch vụ	133.536	65.775
Cung cấp dịch vụ	191.635	99.636

	Giá trị giao dịch	
	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	-
Bù trừ khoản phải tra 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	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	6.205	76.427
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.661	72.336
Thu nhập cổ tức	233.490	134.706
Cung cấp dịch vụ	43.289	24.610
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam		
Vay	-	1.942.500
Hoàn trả khoản vay	955.000	3.579.100
Chi phí lãi vay	72.353	225.506
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cho vay	500.000	-
Thu gốc cho vay	200.000	-
Thu nhập lãi cho vay	13.956	-
Vay	-	2.410.500
Hoàn trả khoản vay	-	3.311.200
Chi phí lãi vay	-	19.051
Cung cấp dịch vụ	248.724	311.551
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Mua hàng hóa và dịch vụ	150	7.901
Cung cấp dịch vụ	12.482	5.515
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vin3S		
Hoàn trả khoản vay	-	10.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.156	12.855
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS		
Mua hàng hóa và dịch vụ	15.258	4.057

	Giá trị giao dịch	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	143.779	51.988
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang		
Hoàn trả khoản vay	60.000	-
Chi phí lãi vay	2.145	5.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Mua hàng hóa, dịch vụ	781	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Cung cấp dịch vụ	1.034	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy		
Cung cấp dịch vụ	9.984	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	99.249
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec		
Cung cấp dịch vụ	16.587	8.289
Mua hàng hóa và dịch vụ	54.297	43.595
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom		
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.986	7.213
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Vay	-	1.150.000
Hoàn trả khoản vay	-	1.150.000
Chi phí lãi vay	-	45.685
Mua hàng hóa và dịch vụ	937	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.026	5.632
Cung cấp dịch vụ	9.125	6.449
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.114	33.342
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.040	6.898
Chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	42.990	30.375
Doanh thu cho thuê nhận trước	84.453	-
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	-

	Giá trị giao dịch	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Vay	6.200.000	-
Hoàn trả khoản vay	6.200.000	-
Chi phí lãi vay	38.932	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	-
Vay	1.855.000	-
Hoàn trả khoản vay	1.855.000	-
Chi phí lãi vay	20.755	-
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 Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	-
Mua quyền đòi nợ	-	9.701.843
Vay	1.568.000	-
Chi phí lãi vay	1.094	-
Cung cấp dịch vụ	5.809	-
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	
	2022 Triệu VND	2021 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	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES		
Vay	-	1.699.400
Hoàn trả khoản vay	490.400	1.209.000
Chi phí lãi vay	5.358	23.560
Cung cấp dịch vụ	21.153	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus		
Mua hàng hóa và dịch vụ	11.400	-
Công ty Cổ phần VinBigData		
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.055	-
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An *(đến ngày 15 tháng 12 năm 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		
Chi phí lãi vay	7.841	7.841
Công ty Cổ phần Vinpearl Invest		
Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê	-	417.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	-	17.600
Công ty Cổ phần Vinwonders		
Chi phí lãi vay	-	3.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt		
Cho vay	-	3000
Bên liên quan khác là cá nhân		
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	-
Thù lao của Ban Tổng Giám đốc	8.848	7.516

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
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	-
Chuyển khoản phải thu thành khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	366.396	431.611
Bù trừ gốc vay với tiền nhận đặt cọc và doanh thu nhận được theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	5.538.351
Hoán đổi trái phiếu bằng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do Công ty nắm giữ	-	5.523.858
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	-	2.091.730
Bù trừ khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng tài sản cố định	-	1.627.636
Chuyển lãi vay nhập gốc	-	116.756
Bù trừ khoản phải trả về nhận chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An với khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	-	494.724
Bù trừ lãi vay phải trả với doanh thu nhận được theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	470.614
Giảm khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư do nhận sáp nhập công ty	-	200.000
Giảm khoản vay do sáp nhập công ty	-	131.400
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	-	362.752
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với lãi vay phải trả	-	38.861

40. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 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 2021.

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	Đỗ Mỹ Hương	Lê Thị Phương Thảo
Kế toán Tổng hợp	*Kế toán trưởng*	*Phó Tổng Giám đốc*

KPMG

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 11 tháng 1 năm 2023. 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	Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch *(từ ngày 9/1/2023)*
	Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch *(đến ngày 9/1/2023)*
	Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên *(từ ngày 9/1/2023)*
	Bà Đào Thụy Vân	Thành viên *(từ ngày 9/1/2023)*
	Bà Mai Thu Thủy	Thành viên *(đến ngày 9/1/2023)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên *(đến ngày 9/1/2023)*
Ban Tổng Giám đốc	Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (*từ ngày 12/1/2023*)
	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 (*từ ngày 1/11/2022*)
	Ông Phạm Khắc Duẩn	Phó Tổng Giám đốc *(đến ngày 1/11/2022)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc *(đến ngày 12/1/2023)*
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 hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 71 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, 30 -03- 2023

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04 -12- 2024
Số chứng thực: 54439 Quyển số: 01 SCT/BS

S.B.K.H.Đ: 69 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 30 -03- 2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 71.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

KPMG

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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: 22-02-00181-23-2

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
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0861-2023-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Trương Tuyết Mai
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 2594-2019-007-1

Hà Nội, 30 -03- 2023

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**19.397.769**	**23.923.828**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**266.048**	**195.966**
Tiền	111		266.048	138.801
Các khoản tương đương tiền	112		-	57.165
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**6.197.381**	**6.982.152**
Chứng khoán kinh doanh	121	7(a)	6.074.229	6.835.658
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7(b)	123.152	146.494
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**8.465.092**	**11.720.372**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.529.794	1.219.185
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	631.830	455.462
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	300.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	11(a)	6.079.705	10.048.617
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(76.237)	(2.892)
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**2.571.783**	**3.064.322**
Hàng tồn kho	141		2.571.783	3.064.322
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.897.465**	**1.961.016**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	204.734	141.344
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.612.664	1.739.517
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21(a)	80.067	80.155

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**36.605.438**	**41.344.073**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.257.279**	**1.753**
Phải thu dài hạn khác	216	11(b)	1.257.279	1.753
Tài sản cố định	**220**		**27.196.060**	**24.745.946**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	26.612.261	24.263.552
Nguyên giá	*222*		*34.928.120*	*32.793.262*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.315.859)*	*(8.529.710)*
Tài sản cố định vô hình	227	14	583.799	482.394
Nguyên giá	*228*		*831.600*	*706.878*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(247.801)*	*(224.484)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**753.317**	**743.172**
Nguyên giá	*231*		*918.418*	*1.013.846*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(165.101)*	*(270.674)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**5.007.600**	**9.073.135**
Xây dựng cơ bản dở dang	242	16	5.007.600	9.073.135
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.681.713**	**6.306.598**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(c)	1.651.713	6.276.598
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(b)	30.000	30.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**709.469**	**473.469**
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	670.329	424.345
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18(a)	39.140	49.124
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**56.003.207**	**65.267.901**

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**47.533.146**	**61.231.509**
Nợ ngắn hạn	**310**		**26.082.267**	**37.334.261**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	1.707.390	1.864.406
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	535.167	203.817
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21(b)	600.792	276.640
Phải trả người lao động	314		3.393	2.544
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.783.157	3.120.965
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	929.678	970.412
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	9.922.866	12.060.363
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	25(a)	8.815.963	17.781.369
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	780.141	1.049.710
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.720	4.035
Nợ dài hạn	**330**		**21.450.879**	**23.897.248**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	2.741.226	3.363.983
Phải trả dài hạn khác	337	24(b)	2.711.370	2.659.092
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	25(b)	13.687.954	15.794.973
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18(a)	26.222	221.326
Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	2.284.107	1.857.874

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**8.470.061**	**4.036.392**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**27**	**8.470.061**	**4.036.392**
Vốn cổ phần	411	28	26.525.322	26.525.322
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*26.525.322*	*26.525.322*
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.381.597	1.381.597
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.994	10.994
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.346)	(511.437)
Lỗ lũy kế	421		(19.238.848)	(23.469.062)
- *Lỗ lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*(23.469.062)*	*(14.001.757)*
- *Lợi nhuận/(lỗ) năm nay*	*421b*		*4.230.214*	*(9.467.305)*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.342	98.978
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**56.003.207**	**65.267.901**

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**30**	**7.174.004**	**3.608.273**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**30**	**1.274**	**1.468**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**30**	**7.172.730**	**3.606.805**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**31**	**11.290.707**	**10.177.498**
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**(4.117.977)**	**(6.570.693)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	13.472.335	4.592.330
Chi phí tài chính	22	33	3.066.850	2.906.893
Trong đó: Chi phí đi vay	*23*		*2.419.597*	*2.777.066*
Chi phí bán hàng	25	34	496.481	265.665
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	1.378.007	4.219.528
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**4.413.020**	**(9.370.449)**
Thu nhập khác	31	36	64.217	81.695
Chi phí khác	32	37	231.642	149.915
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(167.425)**	**(68.220)**
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**4.245.595**	**(9.438.669)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**39**	**6.513**	**2.638**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	**39**	**9.418**	**17.814**
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	**60**		**4.229.664**	**(9.459.121)**

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

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)	**60**		**4.229.664**	**(9.459.121)**
Phân bổ cho:				
Cổ đông của Công ty	61		4.230.214	(9.458.041)
Cổ đông không kiểm soát	62		(550)	(1.080)
			VND	**VND**
Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu				
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	40	1.595	(4.798)

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**01**		**4.245.595**	**(9.438.669)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		2.345.754	2.288.886
Xóa sổ lợi thế thương mại	02		-	236.561
Các khoản dự phòng	03		230.183	2.904.417
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		345.843	29.932
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(10.048.184)	(4.377.507)
Chi phí đi vay	06		2.419.597	2.777.066
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(461.212)**	**(5.579.314)**
Biến động các khoản phải thu	09		(3.642.163)	81.184
Biến động hàng tồn kho	10		(57.407)	(830.880)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(1.600.543)	(360.107)
Biến động chi phí trả trước	12		(115.880)	305.231
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		761.429	(355.774)
			(5.115.776)	**(6.739.660)**
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.643.937)	(1.405.200)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.387)	(1.617)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(7.765.100)**	**(8.146.477)**
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		(4.856.234)	(2.238.212)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		43.086	15.531
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(24.867.895)	(9.704.843)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		34.703.763	(1.858)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(897.999)	(410.217)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		14.328.847	22.899
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		959.220	155.946
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**19.412.788**	**(12.160.754)**

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	11.044.364
Tiền thu từ đi vay	33		56.425.087	42.632.558
Tiền trả nợ gốc vay	34		(68.001.005)	(33.963.586)
Tiền trả cổ tức	36		(2.125)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(11.578.043)**	**19.713.336**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**69.645**	**(593.895)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**195.966**	**790.292**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	**61**		**437**	**(431)**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**6**	**266.048**	**195.966**

30 -03- 2023

Người lập:		Người duyệt:
Nguyễn Thị Duyên	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 hợp nhất 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 hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Công ty, các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty (sau đây gọi chung là "các công ty con").

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh đoanh 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 và các công ty con 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 và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 9 công ty con (1/1/2022: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 3 công ty con).

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.

Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

	Tỷ lệ % sở hữu và quyền biểu quyết	
	31/12/2022	1/1/2022
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (Thuyết minh 4(a))	99,88%	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	99%	99%
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (i)	99,99%	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (i)	99,8%	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (i)	99,8%	-

	Tỷ lệ % sở hữu và quyền biểu quyết	
	31/12/2022	**1/1/2022**
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (i)	99,8%	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (i)	99,8%	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (i)	99,8%	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (i)	99,8%	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4(b))	-	95%
Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê (Thuyết minh 4(b))	-	70%

(i) Đây là các công ty con thành lập mới trong năm. Hoạt động chính của các công ty con này là kinh doanh dịch vụ khách sạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 6.329 nhân viên (1/1/2022: 10.914 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất này 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty là âm 7.765 tỷ VND (2021: âm 8.146 tỷ VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 6.684 tỷ VND (1/1/2022: 13.410 tỷ VND). Hơn nữa, Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng kế tiếp (Thuyết minh 25). Tính phù hợp của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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. Theo đó, tùy theo từng yêu cầu hỗ trợ cụ thể của Công ty, Tập đoàn và/hoặc Công ty sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc hỗ trợ này.

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con và hoạt động kinh doanh là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con và hoạt động kinh doanh được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

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

(iv) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(v) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Mua tài sản

Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua. Cụ thể hơn, Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. 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.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh.
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các tổ chức được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.
- Chênh lệch giữa giá mua và tài sản thuần của "bên bị mua" được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

(b) 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 và/hoặc các công ty con 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 hợp nhất.

(c) 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.

(d) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty và các công ty con 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 Công ty hoặc Ban Giám đốc công ty con 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 góp vốn vào các đơn vị khác và đầu tư vào hoạt động kinh doanh thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác và đầu tư vào hoạt động kinh doanh thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư mà Công ty và/hoặc các công ty con không có quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể 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 và/hoặc các công ty con 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.

(e) 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.

(f) 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 và các công ty con áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(g) 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 hợp nhất 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

(h) 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 41 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. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 12 năm.

(i) 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 hợp nhất 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

(j) 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. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(k) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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) 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.

(l) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và các công ty con 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 đồng 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 và các công ty con 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 và các công ty con. 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 các công ty con 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 và các công ty con chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(n) 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.

(o) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu 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 phiếu và mệnh giá của cổ phiếu 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 phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(p) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ 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 hợp nhất 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.

(q) 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 hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm 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 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 hợp nhất 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.

(iv) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng 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 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.

(v) 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

(vi) 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 hợp nhất.

(vii) 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.

(viii) Thu nhập từ cổ tức

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

(r) 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 và các công ty con, với tư cách là bên thuê, đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê, trong suốt thời hạn thuê.

(s) 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.

(t) Lãi/lỗ trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi/lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày báo cáo, Công ty không có cổ phiếu phổ thông có tác động suy giảm tiềm năng và do đó không trình bày lãi/lỗ suy giảm trên cổ phiếu.

(u) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, hiện tại Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất là lãnh thổ Việt Nam.

(v) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 hoặc các công ty con 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.

(w) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm trước.

4. Các giao dịch nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng các công ty con, công ty liên kết

(a) Nhận chuyển nhượng công ty con

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,88% vốn cổ phần, tương đương 1.603 tỷ VND của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 từ Công ty Cổ phần Vinhomes (bên liên quan) với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các công ty chịu sự kiểm soát chung do Công ty và Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 đều là công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị tài sản thuần của công ty con bị mua được ghi nhận vào khoản mục quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại thời điểm Công ty nắm quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi sổ tại thời điểm nắm quyền kiểm soát Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.001
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	25.054
Tài sản cố định hữu hình	1.452.749
Tài sản cố định vô hình	127.961
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.292)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	1.605.473
Lợi ích của Công ty trong giá trị thuần của công ty con tại ngày nắm quyền kiểm soát	1.603.546
Chênh lệch giá trị hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung ghi nhận tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	(60)
Khoản thanh toán cho việc nắm quyền kiểm soát	1.603.486
Bù trừ khoản phải trả về nhận chuyển nhượng công ty con với khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	(1.603.486)
Khoản tiền thu được	2.001
Khoản tiền thu được thuần	2.001

(b) Chuyển nhượng các công ty con

Góp vốn thành lập mới và chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng một phần dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang sang cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang ("Vinwonders Nha Trang"), một công ty con mới thành lập trong năm với giá trị chuyển nhượng 2.915 tỷ VND. Tháng 6 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong VinWonders Nha Trang với tổng giá chuyển nhượng là 9.829 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 6.901 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại VinWonders Nha Trang.

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú

Trong năm, Công ty đã chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú sang cho các cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.796 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

Chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê

Trong năm, Công ty đã chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê sang cho một đối tác và một cá nhân với giá chuyển nhượng là 1.400 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

Các giao dịch này đã ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại thời điểm Công ty mất quyền kiểm soát với các công ty con nêu trên như sau:

	Giá trị ghi sổ tại thời điểm mất quyền kiểm soát			
	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang Triệu VND	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú Triệu VND	Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	200	561	939	1.700
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	85.388	85.388
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-	1.019	1.019
Trả trước cho người bán ngắn hạn	85.220	-	42	85.262
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	87.120	-	87.120
Phải thu ngắn hạn khác	-	9.717	1.819	11.536
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	(174)	(174)
Hàng tồn kho	-	983.888	-	983.888
Tài sản ngắn hạn khác	-	840	-	840
Tài sản cố định hữu hình	2.273.388	-	77	2.273.465
Tài sản cố định vô hình	5.694	-	-	5.694
Bất động sản đầu tư cho thuê	17.181	-	83.262	100.443
Xây dựng cơ bản dở dang	615.035	-	-	615.035
Tài sản dài hạn khác	3.464	-	180	3.644
Nợ phải trả ngắn hạn	(72.385)	(370)	(8.549)	(81.304)
Nợ phải trả dài hạn	-	-	(774)	(774)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(194.538)	-	(194.538)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	2.927.797	887.218	163.229	3.978.244
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm mất quyền kiểm soát	2.927.210	842.857	114.260	3.884.327
Chênh lệch giá trị hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung đã ghi nhận tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	-	-	298.031	298.031
Lãi từ hoạt động thanh lý ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32)	6.901.367	952.643	987.709	8.841.719
Giá thanh lý	9.828.577	1.795.500	1.400.000	13.024.077
Khoản tiền giảm do thanh lý công ty con	(200)	(561)	(939)	(1.700)
Khoản phải thu từ thanh lý công ty con	(1.470.347)	-	(980.000)	(2.450.347)
Khoản tiền thuần thu được từ thanh lý công ty con	8.358.030	1.794.939	419.061	10.572.030

5. Báo cáo bộ phận

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần của bộ phận	72.298	7.096.688	3.744	7.172.730
Kết quả kinh doanh của bộ phận	35.990	(4.157.711)	3.744	(4.117.977)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	35.990	(6.032.199)	3.744	(5.992.465)
Thu nhập thuần không phân bổ				10.222.129
Lợi nhuận thuần sau thuế				4.229.664

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Doanh thu thuần của bộ phận	22.545	3.579.998	4.262	3.606.805
Kết quả kinh doanh của bộ phận	9.855	(6.575.665)	(4.883)	(6.570.693)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	4.833	(11.055.836)	(4.883)	(11.055.886)
Thu nhập thuần không phân bổ				1.596.765
Lỗ thuần sau thuế				(9.459.121)

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Tài sản bộ phận	4.160.468	35.553.800	32.199	39.746.467
Tài sản không phân bổ				16.256.740
Tổng tài sản				56.003.207
Nợ phải trả bộ phận	9.505.852	6.625.207	46.097	16.177.156
Nợ phải trả không phân bổ				31.355.990
Tổng nợ phải trả				47.533.146
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	4.856.234	-	4.856.234
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư	-	2.341.904	3.850	2.345.754

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022				
Tài sản bộ phận	3.970.890	25.946.952	9.887.802	39.805.644
Tài sản không phân bổ				25.462.257
Tổng tài sản				65.267.901
Nợ phải trả bộ phận	2.672.238	13.876.680	8.290	16.557.208
Nợ phải trả không phân bổ				44.674.301
Tổng nợ phải trả				61.231.509
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Chi tiêu vốn	-	2.238.212	-	2.238.212
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư	-	2.288.174	712	2.288.886

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền mặt	13.221	6.546
Tiền gửi ngân hàng	248.597	130.597
Tiền đang chuyển	4.230	1.658
Các khoản tương đương tiền	-	57.165
	266.048	195.966

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022				1/1/2022			
	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	1.406.324	4.706.587	-	87.483.035	1.406.324	8.319.637	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (ii)	116.745.200	816.715	5.603.770	-	116.745.200	816.715	9.573.106	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (iii)	294.553.700	3.851.190	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (iv)	-	-	-	-	210.971.251	4.261.619	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (v)	-	-	-	-	33.750.000	351.000	(*)	-
		6.074.229	(*)	-		6.835.658	(*)	-

(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) Chứng khoán kinh doanh này là cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes ("VHM") 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. Công ty đã ký thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu này cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo một mức giá đã xác định trước, tùy thuộc vào quyền thực hiện của bên mua.

(iii) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO ("SADO") từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 3.851 tỷ VND. Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thêm 59,52% vốn cổ phần của SADO từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị chuyển nhượng là 5.730 tỷ VND và nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO lên 99,52%. Công ty đã ký hợp đồng hứa bán toàn bộ khoản đầu tư này cho một công ty con trong Tập đoàn trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(iv) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh cho một đối tác và một số cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 6.008 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

(v) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc cho một đối tác với giá chuyển nhượng là 1.688 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		1/1/2022	
	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)	123.152	123.152	146.494	146.494
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Trái phiếu (ii)	30.000	(*)	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 3.8% đến 6,1% (1/1/2022: từ 4,8% đến 4,6%) 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.

(ii) Đây là khoản trái phiếu ngân hàng có kỳ hạn 10 năm và hưởng lãi suất 7,5% (1/1/2022: 7,5%) một năm.

(*) 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 hợp nhất.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			1/1/2022		
	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)	751.713	-	(*)	6.276.598	-	(*)
	1.651.713	-		6.276.598	-	

(i) Trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 90.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, tương đương 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI từ một cá nhân liên quan với giá trị chuyển nhượng bằng mệnh giá. Trong tháng 2 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) với với giá trị chuyển nhượng bằng giá gốc. Theo các điều khoản hợp đồng, Công ty sẽ nhận được toàn bộ khoản thanh toán về chuyển nhượng khoản đầu tư này trong vòng 60 ngày kể từ ngày của hợp đồng chuyển nhượng.

(ii) 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.

(*) 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 hợp nhất.

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.077.040	1.044.075
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	402.334	164.823
Phải thu từ hoạt động khác	50.420	10.287
	1.529.794	1.219.185

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	98.393	25.111
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	61.532	18.913
Công ty Cổ phần Vinhomes	42.035	2.691
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	13.347	6
Công ty Cổ phần Vin3S	6.343	4.128
Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.682	1.885
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	3.392	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	2.082	1.260
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.812	760
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	210	491
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	-	226
Các bên liên quan khác	3.527	2.822
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	12.695	22.834
Đối tác doanh nghiệp số 2	8.496	41.186
Các khách hàng khác	1.272.248	1.096.872
	1.529.794	1.219.185

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo, không tính lãi và có thể thu được theo yêu cầu.

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan		
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	132.000	2
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VINHMS	2.737	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	229	6.373
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.504	2.765
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	72	5.497
Các bên liên quan khác	7.187	12.504
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	107.899	108.079
Các nhà cung cấp khác	380.202	320.242
	631.830	455.462

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.

10. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Phải thu về cho vay chi tiết theo đối tượng:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	300.000	-

Khoản phải thu về cho vay từ bên liên quan không có đảm bảo và hưởng lãi suất 9% một năm.

11. Phải thu ngắn hạn khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu về cho vay (*)	-	9.701.843
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (**)	3.123.961	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang (**)	1.470.347	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê (**)	980.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	343.220	179.034
Phải thu về chi phí chi hộ	131.994	86.738
Phải thu về lãi cho vay	13.956	12.354
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc	5.415	5.729
Phải thu về nhận bồi thường bảo hiểm	5.118	36.472
Ký quỹ ngắn hạn	3.270	2.894
Tạm ứng cho nhân viên	670	2.247
Phải thu ngắn hạn khác	1.754	21.306
	6.079.705	10.048.617

(*) Bao gồm các khoản cho vay cá nhân và lãi cho vay phải thu được Công ty nhận chuyển nhượng từ một bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup. Các khoản cho vay cá nhân này được hưởng lãi suất năm là 9,5% và được đảm bảo bởi một số cổ phiếu niêm yết. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi cho vay phải thu và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị thu hồi trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

(**) Đây là khoản còn phải thu các đối tác về chuyển nhượng khoản đầu tư, được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và dự kiến sẽ thu được không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo các điều khoản của hợp đồng và phụ lục hợp đồng (Thuyết minh 4(b) và 7(a)).

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	120	-
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	14.013	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	6.956	634
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	5.415	4.083
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.790	293
Các bên liên quan khác	1.551	1.379
	31.845	6.389

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn (*)	1.170.000	-
Phải thu về chi phí chi hộ	85.517	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.762	1.753
	1.257.279	1.753

(*) Đây là khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (công ty mẹ) để nhận chuyển nhượng khách sạn.

12. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2022	**1/1/2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	950.707	1.234.692
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.397.946	1.653.315
Hàng mua đang đi trên đường	-	172
Nguyên vật liệu	159.002	108.357
Công cụ, dụng cụ	21.498	25.167
Bất động sản để bán	38.808	38.808
Hàng hóa	3.800	3.811
Thành phẩm	22	
	2.571.783	3.064.322

(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.

13. 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	21.783.852	8.220.071	948.589	101.016	832.617	907.117	32.793.262
Tăng trong năm	901.210	318.595	48.721	7.780	1.053	19.206	1.296.565
Chuyển từ hàng tồn kho	82.117	-	-	-	-	-	82.117
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.459.683	1.528.118	204.818	71	109.236	48.222	4.350.148
Tăng do hợp nhất công ty con	1.236.886	237.670	-	-	-	-	1.474.556
Chuyển từ chi phí trả trước	-	1.078	-	-	-	11.897	12.975
Giảm do thanh lý công ty con	(2.211.038)	(1.860.542)	(104.876)	(15.449)	(196.430)	(103.098)	(4.491.433)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(165.847)	-	-	-	-	-	(165.847)
Thanh lý, xóa sổ	(34.737)	(296.736)	(80.557)	(279)	(8.533)	(3.381)	(424.223)
Số dư cuối năm	24.052.126	8.148.254	1.016.695	93.139	737.943	879.963	34.928.120
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.850.461	3.470.690	488.713	62.314	348.144	309.388	8.529.710
Khấu hao trong năm	1.061.609	891.453	95.750	13.877	89.777	79.648	2.232.114
Tăng do hợp nhất công ty con	9.299	12.508	-	-	-	-	21.807
Chuyển từ chi phí trả trước	-	478	-	-	-	9.217	9.695
Giảm do thanh lý công ty con	(983.842)	(1.028.233)	(68.950)	(15.347)	(86.838)	(34.758)	(2.217.968)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(21.069)	-	-	-	-	-	(21.069)
Thanh lý	(4.877)	(156.172)	(70.818)	(144)	(4.076)	(2.343)	(238.430)
Số dư cuối năm	3.911.581	3.190.724	444.695	60.700	347.007	361.152	8.315.859
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	17.933.391	4.749.381	459.876	38.702	484.473	597.729	24.263.552
Số dư cuối năm	20.140.545	4.957.530	572.000	32.439	390.936	518.811	26.612.261

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.058 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (1/1/2022: 1.093 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 17.124 tỷ VND (1/1/2022: 9.152 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con (Thuyết minh 25) và khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn.

14. 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	436.251	250.343	20.284	706.878
Tăng trong năm	-	59.498	8.493	67.991
Tăng do hợp nhất công ty con	128.929	-	-	128.929
Giảm do thanh lý công ty con	(973)	(10.903)	(10.890)	(22.766)
Thanh lý, xóa sổ	-	(49.432)	-	(49.432)
Số dư cuối năm	564.207	249.506	17.887	831.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	62.188	146.676	15.620	224.484
Khấu hao trong năm	12.278	60.115	1.485	73.878
Tăng do hợp nhất công ty con	968	-	-	968
Giảm đo thanh lý công ty con	(973)	(5.209)	(10.890)	(17.072)
Thanh lý, xóa sổ	-	(34.457)	-	(34.457)
Số dư cuối năm	74.461	167.125	6.215	247.801
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	374.063	103.667	4.664	482.394
Số dư cuối năm	489.746	82.381	11.672	583.799

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 86 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (1/1/2022: 21 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Bất động sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	783.171	215.516	15.159	1.013.846
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	165.847	-	-	165.847
Giảm do thanh lý công ty con	(198.894)	(47.222)	(15.159)	(261.275)
Số dư cuối năm	750.124	168.294	-	918.418
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	182.541	73.403	14.730	270.674
Khấu hao trong năm	30.660	3.468	62	34.190
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	21.069	-	-	21.069
Giảm do thanh lý công ty con	(98.818)	(47.222)	(14.792)	(160.832)
Số dư cuối năm	135.452	29.649	-	165.101
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	600.630	142.113	429	743.172
Số dư cuối năm	614.672	138.645	-	753.317

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty và các công ty con 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Khu nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 và các công ty con chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. Xây dựng cơ bản dở dang

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	9.073.135	9.190.252
Tăng trong năm	1.750.291	1.633.515
Giảm do thanh lý các công ty con	(615.035)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(516.059)	(671.771)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(4.350.148)	(1.040.202)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(3.901)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(152.907)	(34.758)
Thanh lý, xóa sổ	(181.677)	-
Số dư cuối năm	5.007.600	9.073.135

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ tại đảo Hòn Tre	1.604.814	1.517.726
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	1.377.827	4.774.603
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.967	680.967
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	336.368	333.016
Dự án nhà lưới vườn ươm	116.053	120.772
Hạ tầng trên đảo Hòn Tre	70.272	493.283
Các dự án khác	806.299	1.152.768
	5.007.600	9.073.135

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trả trước phí lưu ký, đại lý đăng ký trái phiếu	56.950	54.267
Chi phí thuê trả trước	19.973	-
Chi phí bán hàng liên quan đến biệt thự chưa được bàn giao cho khách hàng	16.807	-
Công cụ và dụng cụ	19.637	19.147
Sửa chữa và bảo trì	19.605	20.406
Trả trước phí bảo hiểm	13.396	14.441
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	58.366	33.083
	204.734	141.344

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công cụ và dụng cụ	201.483	170.869
Chi phí sửa chữa lớn	171.440	90.505
Chi phí hoa hồng bán thẻ golf	130.062	36.776
Chi phí đất trả trước	125.137	68.818
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	10.233	47.984
Chi phí trả trước dài hạn khác	31.974	9.393
	670.329	424.345

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Thuế suất	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất một hoạt động kinh doanh	20%	37.235	44.450
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	1.905	4.674
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		39.140	49.124
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	20%	-	(194.538)
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	(26.222)	(26.788)
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		(26.222)	(221.326)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần		12.918	(172.202)

(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:

	31/12/2022		1/1/2022	
	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	3.062.286	612.457	2.905.622	581.124
Lỗ tính thuế	13.701.578	2.740.316	17.733.936	3.546.787
	16.763.864	3.352.773	20.639.558	4.127.911

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ được khấu trừ Triệu VND
2024	Chưa quyết toán	1.578.481
2025	Chưa quyết toán	8.041.827
2026	Chưa quyết toán	4.081.270
		13.701.578

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.

19. 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	
	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	180.523	310.714
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	82.091	121.585
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	15.097	4.731
Công ty Cổ phần VINDFS	14.459	14.459
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	10.219	3.990
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	8.516	9.154
Công ty Cổ phần Vin3S	4.355	1.365
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	69	5.481
Các bên liên quan khác	8.789	8.578
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	-	106.768
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	168.366	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	69.677	96.500
Đối tác doanh nghiệp số 3	67.265	48.970
Đối tác doanh nghiệp số 4	26.941	120.810
Đối tác doanh nghiệp số 5	22.965	78.168
Các nhà cung cấp khác	1.028.058	933.133
	1.707.390	1.864.406

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

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	489.070	76.160
Khác	46.097	127.657
	535.167	203.817

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Bên liên quan		
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	91.978	-

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

(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	1/1/2022 Triệu VND	Bù trừ với thuế phải trả Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.155	(5.475)	5.387	80.067

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2022 Triệu VND	Tăng do hợp nhất công ty con Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm Triệu VND	Giảm do thanh lý công ty con Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	16.104	2.277	522.466	(282.120)	(65)	258.662
Thuế thu nhập doanh nghiệp	738	254	6.513	(5.475)	(453)	1.577
Thuế thu nhập cá nhân	25.264	-	303.041	(268.762)	(36)	59.507
Thuế nhà thầu nước ngoài	3.435	-	69.359	(52.551)	-	20.243
Các loại thuế khác	231.099	-	391.813	(362.109)	-	260.803
	276.640	2.531	1.293.192	(971.017)	(554)	600.792

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	1.582.240	1.648.490
Chi phí xây dựng	438.121	425.489
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	342.889	708.506
Chi phí lương trích trước	234.721	185.897
Các khoản chi phí khác	185.186	152.583
	2.783.157	3.120.965

(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.

Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan bao gồm:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.538	239.241
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	119.451	264.660
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	1.094	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	-	23.560
Các bên liên quan khác	580	1.361
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	-	4.353
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt)	14.049	7.774
	144.712	540.949

Các khoản phải trả với bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả theo yêu cầu.

23. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	811.750	855.767
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	89.865	89.865
Doanh thu chưa thực hiện khác	28.063	24.780
	929.678	970.412

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	2.088.476	2.863.607
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	209.685	299.550
Doanh thu thẻ golf nhận trước	350.922	200.826
Doanh thu cho thuê nhận trước	84.322	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	7.821	-
	2.741.226	3.363.983

(*) Đây là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Thuyết minh 7(a)(ii)). 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.

24. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (Thuyết minh 7(a))	5.522.946	5.522.946
Phải trả về nhận chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh 7(a)(iii))	1.720.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (*)	-	3.850.000
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.070.489	1.078.065
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (**)	767.200	752.200
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	637.261	593.356
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	123.411	119.249
Phải trả ngắn hạn khác	81.559	144.547
	9.922.866	12.060.363

(*) Đây là các khoản nhận đặt cọc từ một công ty con trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (bên liên quan) để chuyển nhượng khoản đầu tư. Trong năm, khoản nhận đặt cọc này đã được hoàn trả toàn bộ (Thuyết minh 7(a)(ii)).

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

Phải trả ngắn hạn chi tiết theo bên liên quan:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	7.242.946	5.524.193
Các bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	100.000	3.950.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	373.356	373.356
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	120.000	120.000
Các bên liên quan khác	-	430
	7.836.302	9.967.979

Các khoản phải trả bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (***)	945.201	892.487
Phải trả dài hạn khác	-	436
	2.711.370	2.659.092

(***) Đây là các khoản nhận đặt cọc 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% (1/1/2022: 8%) một năm.

25. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2022 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND	Biến động trong năm		31/12/2022 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Vay ngắn hạn	15.630.569	40.376.707	(51.915.226)	4.092.050
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25(b))	2.150.800	4.811.033	(2.237.920)	4.723.913
	17.781.369	45.187.740	(54.153.146)	8.815.963

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

	Loại tiền	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	220.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam- Thấu chi	VND	38.864	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	-	282.162
Công ty mẹ			
Tập đoàn Vingroup- Công ty Cổ phần	VND	3.833.186	15.348.407
		4.092.050	15.630.569

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng và các bên liên quan không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm dao động từ 3,2% đến 13% (2021: từ 3,2% đến 9%).

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Vay dài hạn (i)	2.492.120	2.442.400
Trái phiếu (ii)	15.919.747	15.503.373
	18.411.867	17.945.773
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(4.723.913)	(2.150.800)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	13.687.954	15.794.973

(i) Vay dài hạn

	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (*)	VND	2025	291.600	391.600
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP				
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	VND	2024	1.568.000	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	VND	2023	545.400	1.500.400
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	VND	2022	-	490.400
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	VND	2022	-	60.000
Bên khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Nguyên Phú	VND	2023	87.120	-
			2.492.120	2.442.400

(*) 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 từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo.

Các khoản vay dài hạn bằng VND chịu lãi suất năm dao động từ 7,825% đến 9,7% (2021: từ 7,83% đến 9%).

(ii) Trái phiếu thường

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (a)	USD	2026	9.941.345	9.550.120
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (b)	VND	2023 – 2024	5.978.402	5.953.253
			15.919.747	15.503.373

(a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi được phát hành cho 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% (2021: 3, 5%) 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.

(b) Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm dao động từ 9,925% đến 11,725% (2021: từ 9,925% đến 10,425%). 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.

26. 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	2.905.622	1.962	2.907.584
Phân bổ khoản chiết khấu	218.968	-	218.968
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(62.304)	-	(62.304)
Số dư cuối năm	3.062.286	1.962	3.064.248
Ngắn hạn	780.141	-	780.141
Dài hạn	2.282.145	1.962	2.284.107
	3.062.286	1.962	3.064.248

27. 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	Quỹ khác của chủ sở hữu Triệu VND	Lỗ lũy kế Triệu VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1/1/2021	13.389.228	1.381.597	10.994	(214.356)	(14.001.757)	44.034	609.740
Phát hành cổ phiếu phổ thông	11.044.364	-	-	-	-	-	11.044.364
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	2.091.730	-	-	-	(9.264)	-	2.082.466
Hợp nhất công ty con mới	-	-	-	(297.081)	-	56.024	(241.057)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(9.458.041)	(1.080)	(9.459.121)
Số dư tại ngày 1/1/2022	26.525.322	1.381.597	10.994	(511.437)	(23.469.062)	98.978	4.036.392
Hợp nhất công ty con mới	-	-	-	60	-	1.927	1.987
Thanh lý công ty con	-	-	-	298.031	-	(93.917)	204.114
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.230.214	(550)	4.229.664
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(2.125)	(2.125)
Khác	-	-	-	-	-	29	29
Số dư tại ngày 31/12/2022	26.525.322	1.381.597	10.994	(213.346)	(19.238.848)	4.342	8.470.061

28. Vốn cổ phần

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

	31/12/2022		1/1/2022	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.652.532.166	26.525.322	2.652.532.166	26.525.322
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.652.532.166	26.525.322	2.652.532.166	26.525.322

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu 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 phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

29. 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:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng một năm	25.024	29.208
Trong vòng hai đến năm năm	74.952	83.767
Sau năm năm	1.060.331	1.071.530
	1.160.307	1.184.505

(b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022		1/1/2022	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
Đô la Mỹ (USD)	2.669.647	62.495	767.473	17.568
Yên Nhật (JPY)	10.000	2	131.000	26
Đô la Canada (CAD)	400	7	-	-
Đô la Singapore (SGD)	-	-	50	1
		62.504		17.595

(c) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các kế hoạch chi tiêu vốn đã được duyệt nhưng chưa ký hợp đồng và chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất với giá trị 6.224.889 triệu VND (1/1/2022: 6.845.179 triệu VND).

(d) 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.

30. 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:

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	72.298	22.545
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.097.962	3.581.466
▪ Doanh thu khác	3.744	4.262
	7.174.004	3.608.273
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	(1.274)	(1.468)
Doanh thu thuần	7.172.730	3.606.805

31. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	36.308	12.690
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.254.399	10.155.663
▪ Giá vốn khác	-	9.145
	11.290.707	10.177.498

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang (Thuyết minh 4(b))	6.901.367	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh (Thuyết minh 7(a))	1.745.998	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (Thuyết minh 7(a))	1.336.500	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê (Thuyết minh 4(b))	987.709	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4(b))	952.643	-
Lãi tiền gửi và cho vay	741.241	32.309
Lãi từ việc thu hồi khoản cho vay (Thuyết minh 11(a)(*))	481.228	-
Cổ tức	233.490	137.868
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (Thuyết minh 23)	89.865	52.421
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.274	160.244
Lãi từ giao dịch hoán đổi trái phiếu	-	4.209.192
Doanh thu tài chính khác	20	296
	13.472.335	4.592.330

33. Chi phí tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí đi vay	2.419.597	2.777.066
Lỗ chênh lệch tỷ giá	346.186	102.844
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 26)	218.968	-
Chi phí tài chính khác	82.099	26.983
	3.066.850	2.906.893

34. Chi phí bán hàng

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	168.046	115.729
Chi phí hoa hồng	41.907	23.422
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.445	123.662
Chi phí bán hàng khác	20.083	2.852
	496.481	265.665

35. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	643.922	505.687
Xóa sổ lợi thế thương mại	-	236.561
Chi phí vật liệu quản lý	14.761	24.269
Chi phí khấu hao	86.297	127.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	597.605	362.890
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn (Thuyết minh 26)	(62.304)	2.905.622
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	97.726	56.863
	1.378.007	4.219.528

36. Thu nhập khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	13.273	31.283
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	1.383	3.064
Chiết khấu thương mại được hưởng	6.624	-
Các khoản thu nhập khác	42.937	47.348
	64.217	81.695

37. Chi phí khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lỗ từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	201.491	69.066
Chi phí phạt hợp đồng	12.425	6.319
Các khoản chi phí khác	17.726	74.530
	231.642	149.915

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	206.467	865.254
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	1.448.534	1.077.952
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	2.604.760	2.035.882
Chi phí khấu hao và phân bổ	2.345.754	2.288.886
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(62.304)	2.905.622
Xóa sổ lợi thế thương mại	-	236.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.193.745	5.385.615
Chi phí khác	634.706	719.566

39. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	6.513	2.638
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	9.418	17.814
	15.931	20.452

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lỗ kế toán trước thuế	4.245.595	(9.438.669)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	849.119	(1.887.734)
Thu nhập không bị tính thuế	(46.698)	(27.574)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại trên lỗ tính thuế chưa ghi nhận	-	816.254
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	-	51.041
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	10.719	22.744
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ về chi phí lãi vay	-	487.948
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ về chi phí dự phòng	31.333	581.124
Lỗ tính thuế được sử dụng	(806.471)	-
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất khác	(22.071)	(23.351)
	15.931	20.452

(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.

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định trong các quy định thuế hiện hành.

Báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

40. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được dựa trên lợi nhuận/(lỗ) thuần thuộc về các cổ đông phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành của Công ty như sau:

(i) Lãi/(lỗ) thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lãi/(lỗ) thuần thuộc về cổ đông phổ thông	4.230.214	(9.458.041)

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2022	2021
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	2.652.532.200	1.338.922.822
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	496.011.520
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	-	136.366.285
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	2.652.532.200	1.971.300.627

(iii) Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	2022 VND	2021 VND
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	1.595	(4.798)

41. 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 hợp nhất này, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty mẹ - *Tập đoàn Vingroup - Công ty CP*		
Vay	38.238.214	24.552.568
Hoàn trả khoản vay	49.753.435	12.210.280
Chi phí lãi vay	1.062.409	729.446
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	3.497.685	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	3.851.190	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	349.300	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông	-	11.044.364
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	949.565	1.627.636
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	127.440	164.600
Phí quản lý	159.931	161.472
Mua dịch vụ	57.841	17.073
Cung cấp dịch vụ	219.386	104.696
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	1.170.000	-
Chuyển lãi vay nhập gốc vay	-	116.756
Bù trừ gốc vay với tiền nhận đặt cọc và doanh thu nhận được theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.538.351
Bù trừ lãi vay phải trả với phải thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	38.861
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.522.946
Doanh thu nhận trước theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	441.836
Nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	-	494.724
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	-	351.000

	Giá trị giao dịch	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	132.000	-
Bù trừ khoản phải tra 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	-
Thanh lý tài sản cố định	29.813	-
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	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	6.205	76.427
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.661	72.336
Thu nhập cổ tức	233.490	134.706
Cung cấp dịch vụ	43.289	24.610
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam		
Vay	-	1.942.500
Hoàn trả khoản vay	955.000	3.579.100
Chi phí lãi vay	72.353	225.506
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cho vay	500.000	-
Thu gốc cho vay	200.000	-
Thu nhập lãi vay	13.956	-
Vay	-	2.410.500
Hoàn trả khoản vay	-	3.311.200
Chi phí lãi vay	-	19.051
Cung cấp dịch vụ	248.724	311.551
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Mua hàng hóa và dịch vụ	150	7.901
Cung cấp dịch vụ	12.482	5.515
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vin3S		
Hoàn trả khoản vay	-	10.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.156	12.855

	Giá trị giao dịch	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS		
Mua hàng hóa và dịch vụ	15.258	4.057
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	143.779	51.988
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang		
Hoàn trả khoản vay	60.000	-
Chi phí lãi vay	2.145	5.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Mua hàng hóa, dịch vụ	781	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Cung cấp dịch vụ	1.034	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy		
Cung cấp dịch vụ	9.984	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	99.249
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec		
Cung cấp dịch vụ	16.587	8.289
Mua hàng hóa và dịch vụ	54.297	43.595
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom		
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.986	7.213
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Vay	-	1.150.000
Hoàn trả khoản vay	-	1.150.000
Chi phí lãi vay	-	45.685
Mua hàng hóa và dịch vụ	937	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.026	5.632
Cung cấp dịch vụ	9.125	6.449
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.114	33.342
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.040	6.898
Chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	42.990	30.375
Doanh thu cho thuê nhận trước	84.453	-

	Giá trị giao dịch	
	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Vay	6.200.000	-
Hoàn trả khoản vay	6.200.000	-
Chi phí lãi vay	38.932	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	-
Vay	1.855.000	-
Hoàn trả khoản vay	1.855.000	-
Chi phí lãi vay	20.755	-
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 Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	-
Mua quyền đòi nợ	-	9.701.843
Vay	1.568.000	-
Chi phí lãi vay	1.094	-
Cung cấp dịch vụ	5.809	-

	Giá trị giao dịch	
	2022	**2021**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	50.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES		
Vay	-	1.699.400
Hoàn trả khoản vay	490.400	1.209.000
Chi phí lãi vay	5.358	23.560
Cung cấp dịch vụ	21.153	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus		
Mua hàng hóa và dịch vụ	11.400	-
Công ty Cổ phần VinBigData		
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.055	-
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An		
(đến ngày 15 tháng 12 năm 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	48.748	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú		
Chi phí lãi vay	7.841	7.841
Công ty Cổ phần Vinpearl Invest		
Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê	-	417.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	-	17.600
Công ty Cổ phần Vinwonders		
Chi phí lãi vay	-	3.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt		
Cho vay	-	3000

	Giá trị giao dịch	
	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Bên liên quan khác là cá nhân		
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	-
Thù lao của Ban Tổng Giám đốc	8.848	7.516

42. 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 giao dịch hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 4, Công ty và các công ty con còn có các giao dịch đầu tư và tài chính phi tiền tệ sau:

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
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	-
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	164.582	-
Bù trừ gốc vay với tiền nhận đặt cọc và doanh thu nhận được theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	5.538.351
Hoán đổi trái phiếu bằng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do Công ty nắm giữ	-	5.523.858
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	-	2.091.730
Bù trừ khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng tài sản cố định	-	1.627.636
Chuyển lãi vay nhập gốc	-	116.756
Bù trừ khoản phải trả về nhận chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An với khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	-	494.724
Bù trừ lãi vay phải trả với doanh thu nhận được theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phiếu	-	470.614
Giảm khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư do nhận sáp nhập công ty	-	200.000
Giảm khoản vay do sáp nhập công ty	-	131.400
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	-	362.752
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với lãi vay phải trả	-	38.861

43. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

30 -03- 2023

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

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số .....301...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..27.. tháng..12. năm 2024.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY __/__/2024 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

VINPEARL

Trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam

Điện thoại: (+84-258) 359 0611 Fax: (+84-258) 359 0613

Website: https://www.vinpearl.com/

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

SSI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: https://www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Võ Thị Phương Thảo

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (+84-258) 359 0611

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

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 29 tháng 3 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04 -12- 2024
Số chứng thực: 54436 Quyển số 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

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.

KPMG

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

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

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).

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

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.

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

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 Dầu 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

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 Triệu VND	2022 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 Triệu VND	2022 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	-

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 Triệu VND	2022 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

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 Triệu VND	2022 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	-

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 Triệu VND	2022 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 Triệu VND	2022 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	Ngô Thị Phương Thảo
Kế toán Tổng hợp	*Kế toán trưởng*	*Phó Tổng Giám đốc*

KPMG

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính hợp nhất 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)*

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 79 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 hợp nhất 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 hợp nhất đính kèm.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04 -12- 2024
Số chứng thực: 54437 Quyển số 01 SCT/BS

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL M.S.D.N: 4300...

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 29 tháng 3 năm 2024

S.Đ.K.H.Đ: 89 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 79.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

KPMG

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính 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 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: 23-02-00238-24-2



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

Trương Tuyết Mai
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 2594-2024-007-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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**		**13.955.835**	**19.397.769**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**2.056.552**	**266.048**
Tiền	111		2.055.055	266.048
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	7(a)	1.406.325	6.074.229
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7(b)	130.782	123.152
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**6.125.353**	**8.465.092**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.698.908	1.529.794
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	553.196	631.830
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	300.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	3.944.632	6.079.705
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.383)	(76.237)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**3.109.895**	**2.571.783**
Hàng tồn kho	141		3.109.895	2.571.783
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.126.928**	**1.897.465**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	145.627	204.734
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		902.370	1.612.664
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21(a)	78.931	80.067

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

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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**		**30.116.895**	**36.605.438**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**80.540**	**1.257.279**
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	80.540	1.257.279
Tài sản cố định	**220**		**23.473.776**	**27.196.060**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	22.700.478	26.612.261
Nguyên giá	*222*		*32.858.410*	*34.928.120*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.157.932)*	*(8.315.859)*
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	13	311.098	-
Nguyên giá	*222*		*346.134*	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(35.036)*	-
Tài sản cố định vô hình	227	14	462.200	583.799
Nguyên giá	*228*		*766.731*	*831.600*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(304.531)*	*(247.801)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**586.150**	**753.317**
Nguyên giá	*231*		*762.543*	*918.418*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(176.393)*	*(165.101)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.993.457**	**5.007.600**
Xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.993.457	5.007.600
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.241.713**	**1.681.713**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(c)	1.241.713	1.651.713
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(b)	-	30.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**741.259**	**709.469**
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	703.050	670.329
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18(a)	38.209	39.140
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**44.072.730**	**56.003.207**

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

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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**		**30.755.907**	**47.533.146**
Nợ ngắn hạn	**310**		**23.395.359**	**26.082.267**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	1.782.919	1.707.390
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	443.673	535.167
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21(b)	491.178	600.792
Phải trả người lao động	314		4.655	3.393
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.661.455	2.783.157
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	878.397	929.678
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	2.394.873	9.922.866
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	25(a)	13.856.491	8.815.963
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	880.437	780.141
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.281	3.720
Nợ dài hạn	**330**		**7.360.548**	**21.450.879**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	1.755.120	2.741.226
Phải trả dài hạn khác	337	24(b)	3.489.362	2.711.370
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	25(b)	91.600	13.687.954
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18(a)	25.656	26.222
Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	1.998.810	2.284.107

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

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**13.316.823**	**8.470.061**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**27**	**13.316.823**	**8.470.061**
Vốn cổ phần	411	28	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		(2.037.138)	1.381.597
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	10.994
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.346)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (lỗ lũy kế)	421		521.449	(19.238.848)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(149.203)*	*(23.469.062)*
- Lợi nhuận năm nay	*421b*		*670.652*	*4.230.214*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.359	4.342
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**44.072.730**	**56.003.207**

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 hợp nhất này

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

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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**	**30**	**9.265.281**	**7.174.004**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**30**	**11.178**	**1.274**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**30**	**9.254.103**	**7.172.730**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**31**	**11.823.195**	**11.290.707**
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**(2.569.092)**	**(4.117.977)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	8.727.960	13.472.335
Chi phí tài chính	22	33	3.898.466	3.066.850
Trong đó: Chi phí đi vay	*23*		*3.080.645*	*2.419.597*
Chi phí bán hàng	25	34	604.943	496.481
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	912.748	1.378.007
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**742.711**	**4.413.020**
Thu nhập khác	31	36	111.371	64.217
Chi phí khác	32	37	87.772	231.642
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**23.599**	**(167.425)**
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**766.310**	**4.245.595**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**39**	**95.317**	**6.513**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	**39**	**370**	**9.418**
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	**60**		**670.623**	**4.229.664**

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

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)	**60**		**670.623**	**4.229.664**
Phân bổ cho:				
Cổ đông của Công ty	61		670.652	4.230.214
Cổ đông không kiểm soát	62		(29)	(550)
			VND	**VND**
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	277	1.595

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*

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

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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**		**766.310**	**4.245.595**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		2.252.425	2.345.754
Các khoản dự phòng	03		(189.855)	230.183
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		300.845	345.843
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.635.781)	(10.048.184)
Chi phí đi vay	06		3.080.645	2.419.597
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**2.574.589**	**(461.212)**
Biến động các khoản phải thu	09		2.713.328	(3.642.163)
Biến động hàng tồn kho	10		413.543	(57.407)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(7.932.402)	(1.600.543)
Biến động chi phí trả trước	12		92.707	(115.880)
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		(4.913.539)	761.429
			(7.051.774)	**(5.115.776)**
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.986.432)	(2.643.937)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.108)	(5.387)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(9.041.314)**	**(7.765.100)**
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		(1.821.573)	(4.856.234)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		94.277	43.086
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(28.864.662)	(24.867.895)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		21.813.266	34.703.763
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(1.050.000)	(897.999)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		8.455.415	14.328.847
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		220.916	959.220
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.152.361)**	**19.412.788**

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

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

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 phiếu	31		10.000.000	-
Hoàn trả vốn cổ phần cho cổ đông không kiểm soát	32		(24)	-
Tiền thu từ đi vay	33		79.526.982	56.425.087
Tiền trả nợ gốc vay	34		(77.543.959)	(68.001.005)
Tiền trả cổ tức	36		-	(2.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.982.999	(11.578.043)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.789.324	69.645
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		266.048	195.966
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	6	2.056.552	266.048

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Công ty, công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty (sau đây gọi chung là "các công ty con").

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

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).

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.

Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

	Tỷ lệ % sở hữu và quyền biểu quyết	
	31/12/2023	1/1/2023
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	99%	99%
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (i)	100%	99,99%
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (i)	100%	99,8%

	Tỷ lệ % sở hữu và quyền biểu quyết	
	31/12/2023	**1/1/2023**
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (ii)	-	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (ii)	-	99,88%

(i) 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 phần vốn góp cho Công ty trong năm.

(ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào các công ty con này cho các đối tác (Thuyết minh 4(b)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 13.535 nhân viên (1/1/2023: 12.986 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất này 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lưu chuyển tiền thuần hợp nhất từ hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty và các công ty con là âm 9.041 tỷ VND (2022: âm 7.765 tỷ VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 9.440 tỷ VND (1/1/2023: 6.684 tỷ VND). Hơn nữa, Công ty và các công ty con có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng kế tiếp (Thuyết minh 25). Tính phù hợp của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con.

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con và hoạt động kinh doanh được kiểm soát là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con và hoạt động kinh doanh được kiểm soát được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được kiểm soát mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được kiểm soát và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

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

(iv) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty, các công ty con và hoạt động kinh doanh được kiểm soát và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(v) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Mua tài sản

Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua. Cụ thể hơn, Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được kiểm soát không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. 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.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh.
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các tổ chức được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.
- Chênh lệch giữa giá mua và tài sản thuần của "bên bị mua" được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

(b) 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 và/hoặc các công ty con 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 hợp nhất.

(c) 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.

(d) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty và các công ty con 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 Công ty hoặc Ban Giám đốc công ty con 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 góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác mà Công ty và/hoặc các công ty con không có quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể 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 và/hoặc các công ty con 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.

(e) 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.

(f) 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 và các công ty con áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(g) 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 hợp nhất 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	3 – 25 năm
▪ phương tiện vận tải	3 – 25 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
▪ cây trồng và vật nuôi lâu năm	2 – 30 năm
▪ tài sản khác	2 – 20 năm

(h) 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.

(i) 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 hợp nhất 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

(j) 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 và các công ty con không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(k) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

(l) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(m) 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con. 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 các công ty con 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 và các công ty con chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ 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 hợp nhất 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.

(q) 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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.

(iv) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng 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 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.

(v) 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

(vi) 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 hợp nhất.

(vii) 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.

(viii) Thu nhập từ cổ tức

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

(r) 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(g).

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

(s) 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.

(t) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phần phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phần phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày báo cáo, Công ty không có cổ phần phổ thông có tác động suy giảm tiềm năng và do đó không trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu.

(u) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, hiện tại Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất là lãnh thổ Việt Nam.

(v) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 hoặc các công ty con 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.

(w) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm trước.

4. Các giao dịch sáp nhập công ty, tách công ty và chuyển nhượng các công ty con 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 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 được ghi nhận vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 27).

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 chia 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 20.420.137 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 chia 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)*

(c) Chuyển nhượng các công ty con

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81

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 32).

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa

Trong năm, 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 32).

Các giao dịch này đã ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại thời điểm Công ty mất quyền kiểm soát với các công ty con nêu trên như sau:

	Giá trị ghi sổ tại thời điểm mất quyền kiểm soát		
	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 Triệu VND	Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Tài sản ngắn hạn	97.632	83.224	180.856
Tài sản dài hạn	1.512.382	604.167	2.116.549
Nợ phải trả ngắn hạn	(4.564)	(1.015)	(5.579)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	1.605.450	686.376	2.291.826
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm mất quyền kiểm soát	1.603.523	686.373	2.289.896
Chênh lệch giá trị hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung đã ghi nhận tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	(60)	-	(60)
Lãi từ hoạt động thanh lý ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32)	1.948.258	873.795	2.822.053
Giá thanh lý	3.551.721	1.560.168	5.111.889
Khoản tiền giảm do thanh lý công ty con	(1.402)	(3.698)	(5.100)
Khoản phải thu từ thanh lý công ty con	-	(307)	(307)
Khoản tiền thuần thu được từ thanh lý công ty con	3.550.319	1.556.163	5.106.482

5. Báo cáo bộ phận

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Doanh thu thuần của bộ phận	569.452	8.601.105	83.546	9.254.103
Kết quả kinh doanh của bộ phận	435.887	(3.086.819)	81.840	(2.569.092)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	403.529	(4.572.152)	81.840	(4.086.783)
Thu nhập không phân bổ thuần				4.757.406
Lợi nhuận thuần sau thuế				670.623

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần của bộ phận	72.298	7.096.688	3.744	7.172.730
Kết quả kinh doanh của bộ phận	35.990	(4.157.711)	3.744	(4.117.977)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	35.990	(6.032.199)	3.744	(5.992.465)
Thu nhập không phân bổ thuần				10.222.129
Lợi nhuận thuần sau thuế				4.229.664

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Tài sản bộ phận	4.750.957	29.211.077	-	33.962.034
Tài sản không phân bổ				10.110.696
Tổng tài sản				44.072.730
Nợ phải trả bộ phận	4.538.417	12.058.572	-	16.596.989
Nợ phải trả không phân bổ				14.158.918
Tổng nợ phải trả				30.755.907
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Chi tiêu vốn	-	1.821.573	-	1.821.573
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư	-	2.252.425	-	2.252.425

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023				
Tài sản bộ phận	4.160.468	35.553.800	32.199	39.746.467
Tài sản không phân bổ				16.256.740
Tổng tài sản				56.003.207
Nợ phải trả bộ phận	3.543.340	12.587.719	46.097	16.177.156
Nợ phải trả không phân bổ				31.355.990
Tổng nợ phải trả				47.533.146
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	4.856.234	-	4.856.234
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư	-	2.341.904	3.850	2.345.754

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tiền mặt	48.543	13.221
Tiền gửi ngân hàng	2.002.487	248.597
Tiền đang chuyển	4.025	4.230
Các khoản tương đương tiền	1.497	-
	2.056.552	266.048

7. 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 32).

(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 như 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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)	1.241.713	-	(*)	751.713	-	(*)
	1.241.713	-		1.651.713	-	

(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) 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.

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	689.106	199.106
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
▪ Công ty Cổ phần Vinhomes	372.607	372.607
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	180.000	180.000
	1.241.713	751.713

(*) 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 hợp nhất 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.

8. 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	1.109.496	1.077.040
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	551.142	402.334
Phải thu từ hoạt động khác	38.270	50.420
	1.698.908	1.529.794

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	42.035
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 Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.864	13.347
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	3.527
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	1.389.222	1.272.248
	1.698.908	1.529.794

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.

9. 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	1.504
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	-	229
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	132.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	72
Các bên liên quan khác	324	7.187
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	-	107.899
Các nhà cung cấp khác	476.338	380.202
	553.196	631.830

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.

10. Phải thu ngắn hạn 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 khác	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 7(a))	269.674	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	165.331	343.220
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc	21.615	5.415
Tạm ứng cho nhân viên	15.518	670
Ký quỹ ngắn hạn	12.799	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	-	13.956
Phải thu ngắn hạn khác	28.861	1.754
	3.944.632	6.079.705

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
Phải thu về chi phí chi hộ	75.919	85.517
Phải thu dài hạn khác	4.621	1.762
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	-	1.170.000
	80.540	1.257.279

11. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.625.952	950.707
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.320.038	1.397.946
Hàng hóa bất động sản	-	38.808
Nguyên vật liệu	149.909	159.002
Công cụ, dụng cụ	9.600	21.498
Hàng hóa	4.312	3.800
Thành phẩm	84	22
	3.109.895	2.571.783

(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.

12. 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	24.052.126	8.148.254	1.016.695	93.139	737.943	879.963	34.928.120
Tăng trong năm	494.003	238.199	35.356	235	2.518	727	771.038
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	114.257	65.410	3.074	2.896	-	6.468	192.105
Chuyển từ/sang chi phí trả trước dài hạn	4.275	13.243	-	-	(5.812)	84	11.790
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4c)	(1.660.880)	(438.540)	-	-	-	-	(2.099.420)
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	(235.331)	(101.316)	(2.959)	(3.243)	-	(5.062)	(347.911)
Chuyển sang tài sản cố định thuê tài chính	(235.188)	(110.946)	-	-	-	-	(346.134)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(36.190)	-	-	-	-	-	(36.190)
Điều chỉnh nguyên giá do quyết toán	(139.530)	50.914	95	-	(5.699)	7.686	(86.534)
Phân loại lại	(231.557)	231.557	-	-	-	-	-
Thanh lý, xóa sổ	(7.526)	(36.899)	(72.090)	(2.206)	(6.387)	(3.346)	(128.454)
Số dư cuối năm	22.118.459	8.059.876	980.171	90.821	722.563	886.520	32.858.410

	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
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.911.581	3.190.724	444.695	60.700	347.007	361.152	8.315.859
Khấu hao trong năm	1.005.038	840.098	100.062	9.120	74.200	89.065	2.117.583
Chuyển từ/sang chi phí trả trước dài hạn	-	5.735	-	-	(2.531)	54	3.258
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c))	(46.834)	(61.089)	-	-	-	-	(107.923)
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	(24.757)	(38.538)	(2.461)	(2.842)	-	(5.022)	(73.620)
Chuyển sang tài sản cố định thuê tài chính	(4.919)	(16.492)	-	-	-	-	(21.411)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(2.161)	-	-	-	-	-	(2.161)
Phân loại lại	(77.998)	77.998	-	-	-	-	-
Thanh lý, xóa sổ	(1.158)	(39.356)	(25.086)	(2.206)	(2.797)	(3.050)	(73.653)
Số dư cuối năm	4.758.792	3.959.080	517.210	64.772	415.879	442.199	10.157.932
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	20.140.545	4.957.530	572.000	32.439	390.936	518.811	26.612.261
Số dư cuối năm	17.359.667	4.100.796	462.961	26.049	306.684	444.321	22.700.478

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.702 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (1/1/2023: 1.058 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 17.311 tỷ VND (1/1/2023: 17.124 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con (Thuyết minh 25) và khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

13. 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			
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình và số dư cuối năm	235.188	110.946	346.134
Giá trị hao mòn lũy kế			
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	4.919	16.492	21.411
Khấu hao trong năm	3.130	10.495	13.625
Số dư cuối năm	8.049	26.987	35.036
Giá trị còn lại			
Số dư cuối năm	227.139	83.959	311.098

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 311 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.

14. 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	564.207	249.506	17.887	831.600
Tăng trong năm	-	35.528	5.705	41.233
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(b))	-	(406)	(135)	(541)
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c)	(128.929)	-	-	(128.929)
Xóa sổ	-	(12.822)	-	(12.822)
Số dư cuối năm	471.468	271.806	23.457	766.731
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	74.461	167.125	6.215	247.801
Khấu hao trong năm	12.817	54.809	2.426	70.052
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(b))	-	(406)	(135)	(541)
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c))	(3.877)	-	-	(3.877)
Xóa sổ	-	(11.065)	-	(11.065)
Số dư cuối năm	85.562	210.463	8.506	304.531
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	489.746	82.381	11.672	583.799
Số dư cuối năm	385.906	61.343	14.951	462.200

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: 86 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. 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	750.124	168.294	918.418
Điều chỉnh nguyên giá do quyết toán	(4.867)	-	(4.867)
Thanh lý	(151.008)	-	(151.008)
Số dư cuối năm	594.249	168.294	762.543
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	135.452	29.649	165.101
Khấu hao trong năm	34.218	3.456	37.674
Thanh lý	(26.382)	-	(26.382)
Số dư cuối năm	143.288	33.105	176.393
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	614.672	138.645	753.317
Số dư cuối năm	450.961	135.189	586.150

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty và các công ty con 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc

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 và các công ty con chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. Xây dựng cơ bản dở dang

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Số dư đầu năm	5.007.600	9.073.135
Tăng trong năm	1.859.418	1.750.291
Tăng do sáp nhập (Thuyết minh 4(a))	455.995	-
Giảm do tách công ty (Thuyết minh 4(b))	(643.408)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(192.105)	(4.350.148)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(71.858)	(152.907)
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)	-
Giảm do thanh lý các công ty con	-	(615.035)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(516.059)
Xóa sổ	(4.739)	(181.677)
Số dư cuối năm	3.993.457	5.007.600

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	611.728	1.377.827
Dự án Vinpearl Làng Vân	472.422	-
Dự án nhà lưới vườn ươm	113.666	116.053
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ tại đảo Hòn Tre	-	1.604.814
Các dự án khác	609.488	513.444
	3.993.457	5.007.600

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trả trước phí bảo hiểm	29.704	13.396
Sửa chữa và bảo trì	25.886	19.605
Công cụ và dụng cụ	18.474	19.637
Chi phí bán hàng liên quan đến biệt thự chưa được bàn giao cho khách hàng	15.853	16.807
Chi phí thuê trả trước	10.138	19.973
Trả trước phí lưu ký, đại lý đăng ký trái phiếu	4.518	56.950
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	1.848	11.824
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.206	46.542
	145.627	204.734

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Công cụ và dụng cụ	174.591	201.483
Chi phí hoa hồng bán thẻ golf	164.101	130.062
Chi phí sửa chữa lớn	164.340	171.440
Chi phí đất trả trước	147.201	125.137
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	10.970	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	22.599	31.974
	703.050	670.329

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Thuế suất	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất một hoạt động kinh doanh	20%	36.475	37.235
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	1.734	1.905
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		38.209	39.140
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	(25.656)	(26.222)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần		12.553	12.918

(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 sau 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 và các công ty con có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

19. 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 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	149.647	180.523
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
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	8.516
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	10.219
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	1.099.126	1.042.798
	1.782.919	1.707.390

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

20. 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	321.727	489.070
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	85.750	-
Khác	36.196	46.097
	443.673	535.167

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		
Các bên liên quan trong 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	407.570	397.157
	443.673	535.167

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

(a) Thuế và các khoản 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	80.067	(4.244)	3.108	78.931

(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 thanh lý công ty con Triệu VND	Giảm do tách công ty Triệu VND	31/12/2023 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	258.662	-	1.337.991	(1.539.249)	(3.416)	(1.194)	52.794
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.577	463	95.317	(4.244)	58	-	93.171
Thuế thu nhập cá nhân	59.507	-	197.897	(203.700)	-	-	53.704
Thuế nhà thầu nước ngoài	20.243	-	64.040	(55.901)	-	-	28.382
Tiền thuê đất	1.118	-	213.397	(211.456)	-	-	3.059
Các loại thuế khác	259.685	1.155	511.687	(512.459)	-	-	260.068
	600.792	1.618	2.420.329	(2.527.009)	(3.358)	(1.194)	491.178

22. 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)	1.717.963	1.582.240
Chi phí lương trích trước	278.348	234.721
Chi phí xây dựng	248.024	438.121
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	144.790	342.889
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	59.929	-
Các khoản chi phí khác	212.401	185.186
	2.661.455	2.783.157

(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.

23. 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	808.609	811.750
Doanh thu thẻ golf nhận trước	47.462	22.737
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	-	89.865
Doanh thu chưa thực hiện khác	22.326	5.326
	878.397	929.678

(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	1.274.719	2.088.476
Doanh thu thẻ golf nhận trước	393.479	350.922
Doanh thu cho thuê nhận trước	83.218	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	3.704	7.821
	1.755.120	2.741.226

(*) 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 32).

24. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.119.081	1.070.489
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (*)	767.200	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	148.956	123.411
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	100.000	593.348
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	170.895	125.472
	2.394.873	9.922.866

(*) 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
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	892.686	945.201
Phải trả lãi nhận đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	283.810	-
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	539.538	-
Phải trả dài hạn khác	7.159	-
	3.489.362	2.711.370

(***) 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.

25. 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	4.092.050	21.938.798	(24.798.047)	1.232.801
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25(b))	4.723.913	12.632.297	(4.732.520)	12.623.690
	8.815.963	34.571.095	(29.530.567)	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 Việt Nam Thịnh vượng	VND	210.671	220.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – vay thấu chi	VND	299.957	38.864
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	158.046	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	78.360	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	469.767	-
Công ty mẹ			
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần	VND	-	3.833.186
Bên khác			
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	VND	16.000	-
		1.232.801	4.092.050

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	2.492.120
Trái phiếu (ii)	12.523.690	15.919.747
	12.715.290	18.411.867
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(12.623.690)	(4.723.913)
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				
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	2.492.120
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(100.000)	(732.520)
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 thường

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 33).

(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.

26. 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	3.062.286	1.962	3.064.248
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 33)	442.124	-	442.124
Sử dụng dự phòng trong năm	(898.412)	-	(898.412)
Trích lập dự phòng trong năm	273.249	-	273.249
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(1.962)	(1.962)
Số dư cuối năm	2.879.247	-	2.879.247
Ngắn hạn	880.437	-	880.437
Dài hạn	1.998.810	-	1.998.810
	2.879.247	-	2.879.247

27. 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	Quỹ khác của chủ sở hữu Triệu VND	Lỗ lũy kế Triệu VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1/1/2022	26.525.322	1.381.597	10.994	(511.437)	(23.469.062)	98.978	4.036.392
Hợp nhất công ty con mới	-	-	-	60	-	1.927	1.987
Thanh lý công ty con	-	-	-	298.031	-	(93.917)	204.114
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.230.214	(550)	4.229.664
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(2.125)	(2.125)
Khác	-	-	-	-	-	29	29
Số dư tại ngày 1/1/2023	26.525.322	1.381.597	10.994	(213.346)	(19.238.848)	4.342	8.470.061
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)
Thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c))	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Hoàn trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 1(d))	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	670.652	(29)	670.623
Số dư tại ngày 31/12/2023	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823

28. 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

29. 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	68.834	74.952
Sau năm năm	1.046.106	1.060.331
	1.139.237	1.160.307

(b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023		1/1/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
USD	5.514.929	132.878	2.664.918	62.386
JPY	70.000	11	10.000	2
EUR	4.260	111	-	-
AUD	2.840	46	-	-
KWR	211.266	4	-	-
HKD	800	2	-	-
THB	4.100	2	-	-
Đô la Canada (CAD)	-	-	400	7
		133.054		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.

30. 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 chuyển nhượng bất động sản	569.452	72.298
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.612.283	7.097.962
▪ Doanh thu khác	83.546	3.744
	9.265.281	7.174.004
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	(11.178)	(1.274)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.254.103	7.172.730

31. 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 chuyển nhượng bất động sản	133.565	36.308
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.687.924	11.254.399
▪ Giá vốn khác	1.706	-
	11.823.195	11.290.707

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu (Thuyết minh 7(a))	5.065.846	-
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (Thuyết minh 23)	299.549	89.865
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (Thuyết minh 4(c))	2.822.053	11.924.217
Lãi tiền gửi và cho vay	527.381	741.241
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.131	2.274
Lãi từ việc thu hồi khoản cho vay	-	481.228
Cổ tức	-	233.490
Doanh thu tài chính khác	-	20
	8.727.960	13.472.335

33. Chi phí tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí đi vay	2.831.792	2.419.597
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 26)	442.124	218.968
Lỗ chênh lệch tỷ giá	305.493	346.186
Chi phí liên quan đến khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh 25(b)(ii))	248.853	-
Chi phí tài chính khác	70.204	82.099
	3.898.466	3.066.850

34. Chi phí bán hàng

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nhân viên	160.493	168.046
Chi phí hoa hồng	32.358	41.907
Chi phí dịch vụ mua ngoài	389.607	266.445
Chi phí bán hàng khác	22.485	20.083
	604.943	496.481

35. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nhân viên	766.276	643.922
Chi phí vật liệu quản lý	21.245	14.761
Chi phí đồ dùng văn phòng	255	132
Chi phí khấu hao	121.838	86.297
Chi phí dịch vụ mua ngoài	574.134	597.605
Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn	(625.163)	(62.304)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	54.163	97.594
	912.748	1.378.007

36. Thu nhập khác

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	48.095	13.273
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	-	1.383
Các khoản thu nhập khác	63.276	49.561
	111.371	64.217

37. Chi phí khác

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý trong năm	56.558	201.491
Chi phí tài trợ	4.145	-
Chi phí phạt hợp đồng	-	12.425
Các khoản chi phí khác	27.069	17.726
	87.772	231.642

38. 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	1.564.035	1.448.534
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	3.181.276	2.604.760
Chi phí khấu hao và phân bổ	2.252.425	2.345.754
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(625.163)	(62.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.213.490	6.193.745
Chi phí khác	754.823	634.706

39. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	95.317	6.513
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	370	9.418
	95.687	15.931

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	766.310	4.245.595
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	153.262	849.119
Thu nhập không bị tính thuế	-	(46.698)
Chi phí không được khấu trừ	1.914	10.719
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	118.919	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí dự phòng mà tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	(36.608)	31.333
Lỗ tính thuế được sử dụng mà chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(181.973)	(806.471)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất khác	40.173	(22.071)
	95.687	15.931

(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.

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định trong các quy định thuế hiện hành.

Báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

40. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu được dựa trên lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của cổ phần phổ thông bình quân đang lưu hành của Công ty như sau:

(i) Lãi thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lãi thuần thuộc về cổ đông phổ thông	670.652	4.230.214

(ii) Số lượng cổ phần phổ thông bình quân gia quyền

	2023	2022
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	2.652.532.200	2.652.532.200
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành trong năm	35.714.286	-
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.796.703	-
Ảnh hưởng của việc tách công ty	(273.589.816)	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phần phổ thông trong năm	2.425.453.373	2.652.532.200

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2023 VND	2022 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	277	1.595

41. 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 hợp nhất này, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2023 Triệu VND	2022 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 kinh doanh	57.352	127.440

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
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
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
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

	Giá trị giao dịch	
	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
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	-
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

	Giá trị giao dịch	
	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
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
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	-

	Giá trị giao dịch	
	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
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	-
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

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
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
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
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	-

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	107.770	143.779
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 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(a))	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

42. 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 giao dịch hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 4, Công ty và các công ty con còn có các giao dịch đầu tư và tài chính phi tiền tệ sau:

	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	-	164.582
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

43. 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 43(a).

44. 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 hợp nhất 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*

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 -11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 12 -11- 2024
Số chứng thực: 49092--01 Quyển số: SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 89 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0079 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 6 năm 2024, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Các vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.

M.S.D.N: 0106112600 C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

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

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5063-2020-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 24 tháng 6 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**12.458.892**	**12.439.789**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**467.798**	**1.878.394**
1.	Tiền	111		467.798	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**1.552.566**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		146.241	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**6.310.325**	**4.954.416**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	948.982	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	541.866	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	813.780	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.011.423	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.726)	(5.726)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**3.078.584**	**3.054.811**
1.	Hàng tồn kho	141		3.078.584	3.054.811
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.049.619**	**1.015.061**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	130.472	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		873.297	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**48.347.289**	**32.388.570**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**526.094**	**79.685**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	401.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	125.094	79.685
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**16.288.296**	**15.352.901**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.612.041	14.665.875
	- Nguyên giá	*222*		*23.791.779*	*22.545.767*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.179.738)*	*(7.879.892)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	326.238	333.152
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(13.137)*	*(6.223)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	350.017	353.874
	- Nguyên giá	*228*		*617.717*	*609.456*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(267.700)*	*(255.582)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**571.316**	**578.760**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(181.255)*	*(173.811)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.246.544**	**3.839.462**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.246.544	3.839.462
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	6	**27.307.969**	**12.065.840**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.195.509	11.568.116
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**407.070**	**471.922**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	405.336	470.188
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.734	1.734
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**60.806.181**	**44.828.359**

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**26.921.215**	**28.561.030**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**24.240.208**	**25.221.862**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.013.456	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	329.755	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	462.683	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		4.544	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.518.351	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	492.120	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	1.335.795	1.433.090
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	15.082.225	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.279	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**2.681.007**	**3.339.168**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	961.403	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	1.719.604	1.333.441
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**33.884.966**	**16.267.329**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**33.884.966**	**16.267.329**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.144.354	143.723
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*143.723*	*(386.712)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	*421b*		*2.000.631*	*530.435*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**60.806.181**	**44.828.359**

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**27**	**1.399.701**	**1.374.769**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		392	42
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**27**	**1.399.309**	**1.374.727**
4.	Giá vốn hàng bán	11	28	1.193.702	2.315.495
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**205.607**	**(940.768)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	38.310	172.785
7.	Chi phí tài chính	22	31	504.746	714.784
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*230.492*	*670.285*
8.	Chi phí bán hàng	25	32	97.354	115.971
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	(967.333)	312.303
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**609.150**	**(1.911.041)**
11.	Thu nhập khác	31	33	1.663.965	3.646
12.	Chi phí khác	32	34	27.775	4.077
13.	**Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**1.636.190**	**(431)**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**2.245.340**	**(1.911.472)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	244.709	-
16.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**2.000.631**	**(1.911.472)**

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***2.245.340***	***(1.911.472)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	343.801	412.043
	Các khoản dự phòng	03	(1.223.056)	(7)
	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	233.664	(301.004)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.674.038)	(90.915)
	Chi phí lãi vay	06	230.492	703.563
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***156.203***	***(1.187.792)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(468.940)	672.598
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(23.773)	562.946
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(321.599)	(2.700.163)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	51.174	20.450
	Tiền lãi vay đã trả	14	(313.416)	(630.499)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(181)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(920.532)***	***(3.262.460)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(463.038)	(882.086)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	672	33.968
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.918.239)	(4.872.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	688.000	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.614.736)	(7.889.205)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	2.346.191
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	180	9.409
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(16.934.554)***	***(11.253.723)***

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

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	1.354.947	40.139.849
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(526.161)	(25.631.961)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***16.445.792***	***14.507.888***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1.409.294)**	**(8.295)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.878.394**	**262.884**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.302)	(1.612)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**467.798**	**252.977**

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 10.200 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.180 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

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

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái.
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

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

(ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

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

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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hợp 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	11.639	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	447.502	1.859.570
Tiền đang chuyển	8.657	4.025
Các khoản tương đương tiền	-	1.497
	467.798	**1.878.394**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Ngắn hạn	**1.552.566**	-	**4.313.808**	**1.537.107**	-	**4.032.525**
a1. Chứng khoán kinh doanh	***1.406.325***	-	***4.168.567***	***1.406.325***	-	***3.901.743***
Cổ phiếu						
	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)			*4.168.567*		-	*3.901.743*
	1.406.325	-		*1.406.325*		
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	***146.241***	-	***145.241***	***130.782***	-	***130.782***
Ngắn hạn	146.241	-	145.241	130.782	-	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	*146.241*	-	*145.241*	*130.782*	-	*130.782*
b. Dài hạn	**27.307.969**	-		**12.065.840**	-	
b1. Đầu tư vào công ty con	***16.112.460***	-		***497.724***	-	
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	10.319.329	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác.	***11.195.509***	-		***11.568.116***	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.195.509	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (iii)	*10.326.403*	-	*(*)*	*10.326.403*	-	*(*)*
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iv)	*689.106*	-	*(*)*	*689.106*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iv)	*180.000*	-	*(*)*	*180.000*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		*372.607*	-	*(*)*

(i) Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 cần được trình bày. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

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

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

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Kết quả hoạt động kinh doanh	
	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Có lãi	Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Có lãi	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Lỗ	Có lãi
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Có lãi	Có lãi

Các công ty con khác đang trong quá trình chờ thanh lý và dừng hoạt động.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	698.425	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	203.864	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	46.693	34.550
	948.982	**728.638**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)*	564.604	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	117.312	102.312
Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.000	-
Khác	298.771	263.482
	541.866	**438.413**
Trong đó:		
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	133.848	76.858

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	2.990.853	2.830.299
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	751.809	-
Các khoản chi hộ	173.710	595.199
Phải thu từ hoạt động theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Du lịch Phú Quốc	15.728	14.353
Lãi dự thu	25.654	21.615
Khác	53.669	331.625
	4.011.423	**3.793.091**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**3.200.877**	**665.140**
b. Dài hạn		
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.889	4.621
Khác	65.659	19.518
	125.094	**79.685**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**30.287**	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.689.569	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.298.706	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	80.592	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	7.409	-	8.066	-
Hàng hóa	2.093	-	2.941	-
Thành phẩm	215	-	70	-
	3.078.584	**-**	**3.054.811**	**-**

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.409	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	17.499	13.006
Chi phí thuê đất trả trước	8.171	9.586
Chi phí bảo hiểm	8.313	9.739
Chi phí sửa chữa	9.302	14.149
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	30.778	42.122
	130.472	**106.553**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	69.349	123.470
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.704	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	92.601	94.854
Chi phí sửa chữa	61.717	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	26.717	29.269
	405.336	**470.188**

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	-	-	**45.850**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	69.877	(21.136)	86.316
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	244.709	(181)	254.805
Thuế nhập khẩu	-	3.179	(3.179)	-
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	57.368	(36.766)	70.066
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	20.157	(21.884)	23.523
Tiền thuê đất	3.059	56.054	(57.419)	1.694
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	30.857	(245.983)	26.279
	367.030	**482.201**	**(386.548)**	**462.683**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**15.419.445**	**5.207.481**	**823.832**	**99.071**	**382.074**	**613.864**	**22.545.767**
Tăng trong kỳ	5.265	6.785	1.850	658	-	1.574	16.132
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	731.757	531.562	-	280	613	-	1.264.212
Thanh lý, nhượng bán	(5.457)	(17.308)	(503)	(5.603)	(167)	(5.294)	(34.332)
Số dư cuối kỳ	**16.151.010**	**5.728.520**	**825.179**	**94.406**	**382.520**	**610.144**	**23.791.779**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**3.577.078**	**3.150.851**	**422.500**	**80.308**	**288.211**	**360.944**	**7.879.892**
Khấu hao trong kỳ	161.751	118.885	16.248	1.757	7.848	10.836	317.325
Thanh lý, nhượng bán	(441)	(14.254)	(498)	(1.991)	-	(295)	(17.479)
Số dư cuối kỳ	**3.738.388**	**3.255.482**	**438.250**	**80.074**	**296.059**	**371.485**	**8.179.738**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**11.842.367**	**2.056.630**	**401.332**	**18.763**	**93.863**	**252.920**	**14.665.875**
Tại ngày cuối kỳ	**12.412.622**	**2.473.038**	**386.929**	**14.332**	**86.461**	**238.659**	**15.612.041**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 1.671 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.585 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một công ty chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 8.733 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.471 tỷ VND).

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
Số dư cuối kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**1.220**	**5.003**	**6.223**
Khấu hao trong kỳ	1.355	5.559	6.914
Số dư cuối kỳ	**2.575**	**10.562**	**13.137**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**229.375**	**103.777**	**333.152**
Tại ngày cuối kỳ	**228.020**	**98.218**	**326.238**

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 3 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 326 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: 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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**326.276**	**261.875**	**21.305**	**609.456**
Tăng trong kỳ	-	8.084	177	8.261
Số dư cuối kỳ	**326.276**	**269.959**	**21.482**	**617.717**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**40.624**	**206.938**	**8.020**	**255.582**
Khấu hao trong kỳ	2.178	9.288	652	12.118
Số dư cuối kỳ	**42.802**	**216.226**	**8.672**	**267.700**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**285.652**	**54.937**	**13.285**	**353.874**
Tại ngày cuối kỳ	**283.474**	**53.733**	**12.810**	**350.017**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 117 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
Số dư cuối kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**140.706**	**33.105**	**173.811**
Trích khấu hao trong kỳ	6.868	576	7.444
Số dư cuối kỳ	**147.574**	**33.681**	**181.255**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**443.571**	**135.189**	**578.760**
Tại ngày cuối kỳ	**436.703**	**134.613**	**571.316**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonder Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 28.154 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty 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 phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	756.583	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	340.992	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	311.342	556.500
Dự án Vinpearl Làng Vân	472.642	472.422
Các dự án khác	669.514	624.387
	3.246.544	**3.839.462**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.454.705	4.941.850
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	120.639	109.084
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	108.070	138.185
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	72.625	149.647
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	52.428	79.149
Công ty Cổ phần Vinhomes	36.581	37.615
Khác	1.168.408	1.098.254
	5.013.456	**6.553.784**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.629.506	5.209.182

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	237.759	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	55.892	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.104	36.132
	329.755	**339.625**

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Bất động sản NewVision	36.103	36.103
Khác	293.652	303.522
	329.755	**339.625**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	620.246	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	574.931	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	99.214	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	61.866	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.272	5.486
Chi phí phải trả khác	156.822	127.420
	1.518.351	**1.783.837**

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	425.806	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	37.513	35.837
Khác	28.801	27.516
	492.120	**496.489**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	593.948	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	288.706	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	76.451	78.592
Khác	2.298	15.572
	961.403	**1.077.947**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	767.200	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản	218.100	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giáo	132.605	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	217.890	216.888
	1.335.795	**1.433.090**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	93.874	-

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phù Sa để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	540.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	981.713	591.713
Khác	196.939	200.776
	1.719.604	**1.333.441**
Trong đó: Trả trước từ các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	929.538	539.538

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Theo thỏa thuận nguyên tắc này, các khoản nhận đặt cọc hưởng lãi suất 8%/ năm cho tới thời điểm ký kết hợp đồng hợp tác. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

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

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	***1.232.801***	***1.232.801***	***1.354.947***	***334.561***	***4.986***	***2.258.173***	***2.258.173***
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	743.351	248.201	-	964.917	964.917
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	339.328	-	-	549.999	549.999
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	160.126	78.360	4.986	323.158	323.158
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	-	-	299.957	299.957
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	112.142	-	-	112.142	112.142
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	8.000	-	8.000	8.000
						-	-
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	***100.000***	***100.000***	-	***100.000***	-		
						-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)	***12.523.690***	***12.523.690***	***72.986***	-	***227.376***	***12.824.052***	***12.824.052***
	13.856.491	**13.856.491**	**1.427.933**	**434.561**	**232.362**	**15.082.225**	**15.082.225**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
				Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	964.918	964.917	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	549.999	549.999	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
3	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.820.606	245.240	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,2% đến 8,38%	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,55%	
4	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	299.957	299.957	- Gốc trả khi đáo hạn - Lãi trả hàng tháng	14,50%	(i)
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	112.142	112.142	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7%/năm	(i), (ii)
6	Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	triệu VND	8.000	8.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn	12%	(iii)

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	191.600	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*191.600*	*191.600*	-	*191.600*	-	-	-
Trái phiếu phát hành (i)	12.523.690	12.523.690	72.986	-	227.376	12.824.052	12.824.052
	12.715.290	**12.715.290**	**72.986**	**191.600**	**227.376**	**12.824.052**	**12.824.052**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				12.824.052	12.824.052
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				-	-

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

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	10.824.052	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	VND	2024	2.000.000	1.997.402

(i) Phản ánh 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% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền 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, 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, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31).

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương. Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm là 10,575%/năm. Khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**4.498.782**	**10.994**	**(19.476.357)**	**11.558.741**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(1.911.472)	(1.911.472)
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	**26.525.322**	**4.498.782**	**10.994**	**(21.387.829)**	**9.647.269**
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**1.080.047**	**2.177**	**143.723**	**16.267.329**
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lãi trong kỳ	-	-	-	2.000.631	2.000.631
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**2.144.354**	**33.884.966**

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

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.473.520.957	85,51	1.473.520.957	97,96
Các cổ đông khác	249.691.247	14,49	30.617.205	2,04
	1.723.212.204	**100,00**	**1.504.138.162**	**100,00**

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	4.236.153	3.688.945
KWR	1.892.000	211.266
JPY	45.000	60.000
HKD	2.000	800
EUR	1.685	2.659
AUD	2.200	2.840
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	186.670	66.199
Sau năm năm	1.493.217	387.107
	1.733.048	**477.603**

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

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh đối với các Cấu phần Biệt thự biển cho Công ty Nam An theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, Công ty Nam An có trách nhiệm chi trả cho Công ty phần lỗ hoạt doanh kinh doanh vận hành Cấu phần hợp tác của dự án mà Công ty làm Chủ đầu tư bao gồm cả phần giá trị khoản thu nhập cam kết mà Công ty phải thanh toán cho các chủ sở hữu biệt thự biển.

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	1.399.701	1.349.894
Doanh thu khác	-	24.875
	1.399.701	**1.374.769**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	392	42
	392	**42**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.399.309**	**1.374.727**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**257.649**	**148.781**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	1.193.702	2.290.648
Giá vốn khác	-	24.847
	1.193.702	**2.315.495**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	231.900	328.313
Chi phí nhân công	416.635	562.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	343.801	412.043
Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.489	1.271.586
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.223.056)	(7)
Chi phí khác bằng tiền	22.954	169.369
	323.723	**2.743.769**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.505	96.349
Cổ tức, lợi nhuận được chia	195	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.523	53.956
Doanh thu hoạt động tài chính khác	87	22.480
	38.310	**172.785**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	230.492	670.285
Chi phí phát hành trái phiếu	27.664	33.278
Lỗ chênh lệch tỷ giá	232.924	380
Chi phí tài chính khác	13.666	10.841
	504.746	**714.784**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	120.085	145.346
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.754	24.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.777	73.836
Chi phí dự phòng	(1.223.056)	(7)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.107	68.842
	(967.333)	**312.303**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	34.358	47.579
Chi phí khấu hao TSCĐ	316	8.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.680	60.196
	97.354	**115.971**

33. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh 4b)	1.656.191	-
Tiền phạt thu được	4.166	133
Các khoản khác	3.608	3.513
	1.663.965	**3.646**

34. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	17.443	3.136
Các khoản khác	10.332	941
	27.775	**4.077**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	244.709	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**244.709**	-

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**2.245.340**	**(1.911.472)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**(1.021.795)**	**351.697**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.223.251	194
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	201.456	351.891
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**1.223.545**	**(1.559.775)**
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	1.223.545	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**244.709**	-

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

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**564.604**	**306.440**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	251.833	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	129.622	113.422

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	74.900	68.375
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	42.171	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	9.898	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	8.419	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.383	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	6.881	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.916	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.389	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.328	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.603	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.371	-
Quỹ Thiện Tâm	Chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.106	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.021	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.563	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**133.848**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	4.811	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.024	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	230	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**3.200.877**	**665.140**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	2.980.632	-
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	15.728	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	167.417	58.638
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	25.654	21.615
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	9.236	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	620	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	536	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.054	1.309
Phải thu dài hạn khác			**30.287**	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	28.782	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	1.505	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**813.780**	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	812.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	780	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**401.000**	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	340.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	61.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**3.629.506**	**5.209.182**
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.454.705	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	72.625	149.647
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Du lịch Phúc An	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	40.513	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	35.773	37.615
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ thông tin và hạ hầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.393	124

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.784	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.522	9.170
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.084	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.022	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.375	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.068	5.330
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	29	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.613	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**93.874**	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	63.545	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	30.321	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	8	-
Phải trả dài hạn khác			**929.538**	**539.538**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	190.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Nhận ứng trước khách hàng			-	
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	-	-

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		25.314	4.126
Cung cấp dịch vụ		16.870	5.886
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		14.409	13.754
Nhận tiền vay		-	10.675.500
Thanh toán gốc vay		-	9.257.082
Nhận chuyển nhượng cổ phần SADO		-	5.730.253
Chi phí lãi vay		-	116.038
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		38.877	59.440
Cung cấp dịch vụ		37.504	34.082
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		369.873	388.475
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		214.540	201.868
			-
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		87	44
Cho vay		1.561.000	-
Thu hồi khoản cho vay		688.000	-
Thu nhập lãi vay		28.782	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.914	2.937
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.639	6.185
Giao dịch bán cổ phần VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		82.134	103
Mua hàng hóa và dịch vụ		44.266	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng tập đoàn (Không còn là bên liên quan từ ngày 18 tháng 12 năm 2023)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	11.014
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.229	2.981
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.721	7.093
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		45.918	62.568
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	159

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Lãi cho vay		-	8.137
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		377	18.614
Cung cấp dịch vụ		3.483	1.776
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		259	108
Cung cấp dịch vụ		1.123	669
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.440	1.962
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.300	3.824
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		4.766	1.256
Bán cổ phần VMI		-	18.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.362	1.747
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.503	3.342
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		4.431	4.529
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.550	9.268
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		10.755	10.125
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		1.962	1.139
Cung cấp dịch vụ		1.641	911
Thu nhập khác		910	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		6.159	-
Cho vay		340.000	-
Lãi cho vay		1.453	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		24.050	27.960
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	20
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		82	-
Cung cấp dịch vụ		870	-
Cho vay		1.000	-
Lãi cho vay		29	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn		

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
		Triệu VND	Triệu VND
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		4.039	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		6.210	6.210
Thanh toán gốc vay		-	300
Chi phí lãi vay		-	505
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		140	-
Cung cấp dịch vụ		1.442	1.292
Nhận khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	128.661
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		138	-
Nhận khoản vay		-	6.880.000
Chi phí lãi vay		-	78.054
Thanh toán khoản vay		-	7.177.000
		-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		202	77
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		218	295
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.544	6.076
Công ty Cổ phần VinBrain	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		50	478
Quỹ Thiện Tâm	Chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		1.657	441
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	6
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		124	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.126	4.444
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		463	935
Công ty cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		149	178
Mua hàng hóa và dịch vụ		150	1.330
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		2.713	-

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
		Triệu VND	Triệu VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		948	-
Thu nhập khác		166	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		161	25
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		40	8
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		558	59
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		412	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		86	-
Cho vay		780	-
Lãi cho vay		23	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		122	-
Cung cấp dịch vụ		-	12
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	967.000
Lãi cho vay		-	84.094
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển tài năng Bóng đá Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		100	-
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		469	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		107	
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		25	27
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		71	24
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	15.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	4
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	1.907.425
Chi phí lãi vay		-	13.048

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Thanh toán gốc vay		-	111.000
Công ty Cổ phần Công nghệ sinh học Vinbiocare	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	-	22
	Công ty trong cùng tập đoàn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	3.396
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		51	
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		107	-
Vingroup Investment Pte. Ltd.,	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh toán gốc vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.794	405
Ban Kiểm soát	1.250	226
	5.044	**631**

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần phải điều chỉnh hay trình bày thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Đinh Minh Hằng	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 12 -11- 2024
Số chứng thực: 49093 Quyển số.....SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI
CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Tuấn

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0090 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 6 năm 2024, từ trang 05 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Các vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.

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

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

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5063-2020-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 24 tháng 6 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**13.270.212**	**13.955.835**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5	**686.591**	**2.056.552**
1.	Tiền	111		686.591	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	6	**1.552.566**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		146.241	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**3.577.184**	**6.125.353**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	947.685	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	703.571	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	852.380	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.145.000	3.944.632
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.452)	(71.383)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	10	**5.940.521**	**3.109.895**
1.	Hàng tồn kho	141		5.940.521	3.109.895
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.513.350**	**1.126.928**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	170.583	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.264.149	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**48.202.421**	**30.116.895**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**156.604**	**80.540**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	61.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	95.604	80.540
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**38.772.568**	**23.473.776**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	37.573.813	22.700.478
	- Nguyên giá	*222*		*47.990.625*	*32.858.410*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.416.812)*	*(10.157.932)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	305.259	311.098
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(40.875)*	*(35.036)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	893.496	462.200
	- Nguyên giá	*228*		*1.202.142*	*766.731*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(308.646)*	*(304.531)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**614.059**	**586.150**
	- Nguyên giá	*231*		*798.215*	*762.543*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(184.156)*	*(176.393)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	**17**	**5.256.027**	**3.993.457**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.256.027	3.993.457
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	6	**1.209.106**	**1.241.713**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.209.106	1.241.713
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.194.057**	**741.259**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	578.200	703.050
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	1.732	38.209
3.	Lợi thế thương mại	269	19	1.614.125	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**61.472.633**	**44.072.730**

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**30.296.673**	**30.755.907**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**23.376.399**	**23.395.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	3.734.361	1.782.919
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	454.285	443.673
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	557.540	491.178
4.	Phải trả người lao động	314		5.654	4.655
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	1.181.498	2.661.455
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	90.201	878.397
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.774.173	2.394.873
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	15.577.225	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	-	880.437
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.462	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.920.274**	**7.360.548**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	484.940	1.755.120
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	4.136.002	3.489.362
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	-	91.600
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	2.299.332	25.656
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**31.175.960**	**13.316.823**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**31.175.960**	**13.316.823**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		11.389.128	(2.037.138)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.406)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.763.433	521.449
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*521.449*	*(149.203)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	*421b*		*2.241.984*	*670.652*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.506	2.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**61.472.633**	**44.072.730**

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**30**	**1.682.514**	**2.037.836**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		769	42
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**30**	**1.681.745**	**2.037.794**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	1.435.789	2.861.125
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**245.956**	**(823.331)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	3.264.468	173.433
7.	Chi phí tài chính	22	34	509.254	722.509
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*234.939*	*710.763*
8.	Chi phí bán hàng	25	35	101.500	132.335
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	324.470	360.903
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**2.575.200**	**(1.865.645)**
11.	Thu nhập khác	31		6.776	3.600
12.	Chi phí khác	32		43.656	9.387
13.	**Lỗ khác (40=31-32)**	**40**		**(36.880)**	**(5.787)**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**2.538.320**	**(1.871.432)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	244.709	184
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	51.617	642
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.241.994**	**(1.872.258)**
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		2.241.984	(1.872.259)
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10	1
18.	Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.422	(706)

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***2.538.320***	***(1.871.432)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	653.403	593.895
	Các khoản dự phòng	03	69	(6)
	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	228.134	(53.272)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.228.252)	(119.326)
	Chi phí lãi vay	06	234.939	710.763
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***426.613***	***(739.378)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	345.038	(298.857)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	558.456	562.946
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.091.116)	(2.731.527)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	110.187	(43.365)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(313.931)	(604.422)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(80.064)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(44.817)***	***(9.584.856)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.436.652)	(801.898)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.834	722
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.694.283)	(5.829.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	765.444	967.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.824.924)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	900.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.810	107.668
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(17.775.164)***	***(4.655.508)***

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

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	1.354.947	31.604.407
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(526.161)	(17.362.788)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***16.445.792***	***14.241.619***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1.374.189)**	**1.255**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**2.056.552**	**266.048**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	4.228	117
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**686.591**	**267.420**

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 13.966 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.535 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

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

Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái.
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).

(ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính báo cáo hợp nhất giữa niên độ này, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

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

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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 chưa được kiểm toán.

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và

các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các chi phí trả trước khác là các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng

theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho họa 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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

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

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 27).

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

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

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

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con tại ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con như sau:

	Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	2.110.782	1.239.941	3.350.723
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.713	-	14.713
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	258.619	-	258.619
Tài sản cố định hữu hình	3.543.752	6.701.444	10.245.196
Tài sản cố định vô hình	10.904	21.534	32.438
Bất động sản đầu tư cho thuê	12.337	23.335	35.672
Xây dựng cơ bản dở dang	395.199	707.199	1.102.398
Chi phí trả trước dài hạn	21.411	-	21.411
Nợ phải trả ngắn hạn	(3.888.721)	-	(3.888.721)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.738.691)	(1.738.691)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**2.708.333**	**6.954.762**	**9.663.095**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**2.708.315**	**6.954.715**	**9.663.030**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			656.299
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**10.319.329**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594	-	57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	-	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	1.361.270	1.865.295	3.226.565
Tài sản cố định vô hình	123.377	169.058	292.435
Xây dựng cơ bản dở dang	3.142	-	3.142
Chi phí trả trước dài hạn	5.351	-	5.351
Phải thu dài hạn khác	1.598	-	1.598
Nợ phải trả ngắn hạn	(169.465)	-	(169.465)
Nợ phải trả dài hạn khác	(3.830)	-	(3.830)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(406.871)	(406.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**1.593.677**	**1.627.482**	**3.221.159**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**1.593.657**	**1.627.462**	**3.221.119**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			463.635
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**3.684.754**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	518.142	508.000	1.026.142
Tài sản cố định vô hình	57.996	56.862	114.858
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(112.972)	(112.972)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**651.036**	**451.890**	**1.102.926**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**651.017**	**451.877**	**1.102.894**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			507.759
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**1.610.653**

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.279
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.736
Phải thu ngắn hạn khác	-
Hàng tồn kho	19.334
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.292
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.794
Phải thu dài hạn khác	124
Tài sản cố định hữu hình	46.288
Tài sản cố định vô hình	1.005
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.644
Chi phí trả trước dài hạn	61.917
Thuế thu nhập hoãn lại	68.462
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.683.634)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(26.666)
Nợ phải trả dài hạn	(2.182.360)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(3.644.785)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(1.714.743)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	**1.930.042**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.329
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.862
Phải thu ngắn hạn khác	1.766
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(83)
Hàng tồn kho	16.125
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.067
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.042
Phải thu dài hạn khác	90
Tài sản cố định hữu hình	223.081
Tài sản cố định vô hình	1.366
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.307
Chi phí trả trước dài hạn	39.771
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.672.403)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(78.715)
Nợ phải trả dài hạn	(2.292.324)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(4.502.284)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(3.279.228)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	**1.223.056**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	11.428	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	603.032	2.002.487
Tiền đang chuyển	72.131	4.025
Các khoản tương đương tiền	-	1.497
	686.591	**2.056.552**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Ngắn hạn	**1.552.566**	**-**	**4.314.808**	**1.537.107**	**-**	**4.032.525**
a1. Chứng khoán kinh doanh	***1.406.325***	***-***	***4.168.567***	***1.406.325***	***-***	***3.901.743***
Cổ phiếu	1.406.325	-	4.168.567	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	*-*	*4.168.567*	*1.406.325*	*-*	*3.901.743*
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	***146.241***	***-***	***146.241***	***130.782***	***-***	***130.782***
Ngắn hạn	*146.241*	*-*	*146.241*	*130.782*	*-*	*130.782*
- Tiền gửi có kỳ hạn	*146.241*	*-*	*146.241*	*130.782*	*-*	*130.782*
b. Dài hạn	**1.209.106**	**-**		**1.241.713**	**-**	
b1. Đầu tư khác	***1.209.106***	***-***		***1.241.713***	***-***	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.209.106	-	(*)	1.241.713	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	*689.106*	*-*	*(*)*	*689.106*	*-*	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iii)	*180.000*	*-*	*(*)*	*180.000*	*-*	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	*340.000*	*-*	*(*)*	*372.607*	*-*	*(*)*

(i) Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 cần được trình bày. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các hợp đồng hợp tác đầu tư này để trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Vinhomes	130.317	113.422
Khác	817.368	1.585.486
	947.685	**1.698.908**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan	**315.682**	**306.440**
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	117.312	102.312
Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Việt Global	37.970	7.836
Khác	422.506	378.265
	703.571	**553.196**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan	**134.248**	**76.858**
(Chi *tiết tại Thuyết minh số 38)*		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An	617.838	-
Phải thu về chi phí chi hộ	164.506	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	166.904	165.331
Khác	195.752	3.184.102
	1.145.000	**3.944.632**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	**191.484**	**665.140**
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	90.919	75.919
Khác	4.685	4.621
	95.604	**80.540**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan	**29.823**	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.521.843	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.298.706		1.320.038	
Nguyên liệu, vật liệu	108.792	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	7.921	-	9.600	-
Thành phẩm	2.983	-	4.312	-
Hàng hoá	276	-	84	-
	5.940.521	-	**3.109.895**	-

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ và dụng cụ	57.494	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	31.264	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	25.354	25.886
Các khoản khác	56.471	85.414
	170.583	**145.627**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.732	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	144.684	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	126.813	164.340
Công cụ và dụng cụ	77.024	174.591
Các khoản khác	93.947	52.817
	578.200	**703.050**

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

	Số đầu năm	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	Số cuối năm
	Triệu VND		Triệu VND	Triệu VND		Triệu VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.931	-	-	-	(313)	78.618
	78.931	**-**	**-**	**-**	**(313)**	**78.618**
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	160.519	(50.950)	(23.920)	146.194
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	244.709	(80.064)	(413)	257.403
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	72.348	(45.163)	(2.464)	84.349
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	27.009	(26.063)	-	31.296
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	56.228	(57.593)	-	1.694
Các loại thuế khác	260.068	38	90.707	(314.027)	(182)	36.604
	491.178	**15.681**	**651.520**	**(573.860)**	**(26.979)**	**557.540**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**22.118.459**	**8.059.876**	**980.171**	**90.821**	**722.563**	**886.520**	**32.858.410**
Tăng trong kỳ	5.891	7.821	2.064	667	-	4.414	20.857
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	733.010	531.924	-	280	-	613	1.265.827
Tăng do mua công ty con	9.939.745	3.746.777	87.256	92.606	218.417	413.103	14.497.904
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(271.511)	(186.083)	(95.120)	(5.889)	(671)	(38.389)	(597.663)
Thanh lý	(5.663)	(18.057)	(503)	(5.603)	-	(24.884)	(54.710)
Số dư cuối kỳ	**32.519.931**	**12.142.258**	**973.868**	**172.882**	**940.309**	**1.241.377**	**47.990.625**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**4.758.792**	**3.959.080**	**517.210**	**64.772**	**415.879**	**442.199**	**10.157.932**
Khấu hao trong kỳ	284.185	223.792	21.001	3.523	11.895	67.512	611.908
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Thanh lý, nhượng bán	(442)	(14.571)	(498)	(2.262)	(6.920)	(41)	(24.734)
Số dư cuối kỳ	**4.925.854**	**4.054.945**	**471.390**	**60.347**	**420.339**	**483.937**	**10.416.812**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**17.359.667**	**4.100.796**	**462.961**	**26.049**	**306.684**	**444.321**	**22.700.478**
Tại ngày cuối kỳ	**27.594.077**	**8.087.313**	**502.478**	**112.535**	**519.970**	**757.440**	**37.573.813**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 1.795 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.702 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của một số công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số công ty cùng chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 30.027 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.311 tỷ VND).

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
Số dư cuối kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**8.049**	**26.987**	**35.036**
Khấu hao trong kỳ	1.355	4.484	5.839
Số dư cuối kỳ	**9.404**	**31.471**	**40.875**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**227.139**	**83.959**	**311.098**
Tại ngày cuối kỳ	**225.784**	**79.475**	**305.259**

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 3 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là khoảng 305 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 311 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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**471.468**	**271.806**	**23.457**	**766.731**
Tăng trong kỳ	-	8.084	177	8.261
Tăng do mua công ty con	406.667	13.507	19.557	439.731
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Số dư cuối kỳ	**878.135**	**280.816**	**43.191**	**1.202.142**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**85.562**	**210.463**	**8.506**	**304.531**
Khấu hao trong kỳ	3.467	9.808	1.050	14.325
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(10.210)	-	(10.210)
Số dư cuối kỳ	**89.029**	**210.061**	**9.556**	**308.646**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**385.906**	**61.343**	**14.951**	**462.200**
Tại ngày cuối kỳ	**789.106**	**70.755**	**33.635**	**893.496**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 113 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**594.249**	**168.294**	**762.543**
Tăng do mua công ty con	30.478	5.194	35.672
Số dư cuối kỳ	**624.727**	**173.488**	**798.215**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**143.288**	**33.105**	**176.393**
Trích khấu hao trong kỳ	6.872	891	7.763
Số dư cuối kỳ	**150.160**	**33.996**	**184.156**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**450.961**	**135.189**	**586.150**
Tại ngày cuối kỳ	**474.567**	**139.492**	**614.059**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonder Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty cùng chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 28.154 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Frosnt 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 phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	**3.993.457**	**5.007.600**
Tăng trong kỳ	1.449.101	876.274
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	1.105.540	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.265.827)	(89.371)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(10.293)	-
Số cuối kỳ	**5.256.027**	**5.794.503**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	2.260.162	611.728
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	762.207	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Các dự án khác	1.538.187	1.941.467
	5.256.027	**3.993.457**

18. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	20%	1.732	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**1.732**	**38.209**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	20%	2.258.534	-
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	15.284	-
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	25.514	25.656
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		**2.299.332**	**25.656**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	463.635	656.299	507.759	1.627.693
Số dư cuối kỳ	**463.635**	**656.299**	**507.759**	**1.627.693**
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	3.865	5.471	4.232	13.568
Số dư cuối năm kỳ	**3.865**	**5.471**	**4.232**	**13.568**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**459.770**	**650.828**	**503.527**	**1.614.125**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	1.457.032	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.277.329	1.782.919
	3.734.361	**1.782.919**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	181.497	333.650
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	319.704	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	98.412	85.750
Khác	36.169	36.196
	454.285	**443.673**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	**83**	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Newvision	33.463	36.103
Khác	420.822	407.570
	454.285	**443.673**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	125.401	1.717.963
Chi phí xây dựng	575.049	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	145.150	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	65.798	144.790
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	52.725	59.929
Chi phí phải trả khác	217.375	212.401
	1.181.498	**2.661.455**

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	16.099	808.609
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	37.513	47.462
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	36.589	22.326
	90.201	**878.397**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	387.181	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	97.038	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	721	1.278.423
	484.940	**1.755.120**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	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	256.970	1.119.081
Qũy bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	132.605	148.956
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Phải trả về các khoản thu hộ	-	88.741
Các khoản phải trả, phải nộp khác	617.398	170.895
	1.774.173	**2.394.873**

(i) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phù Sa để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	929.538	539.538
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	737.891	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	702.404	7.159
	4.136.002	**3.489.362**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	**929.538**	**539.538**
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

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

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

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Theo thỏa thuận nguyên tắc này, các khoản nhận đặt cọc hưởng lãi suất 8%/năm cho tới thời điểm ký kết hợp đồng hợp tác. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.232.801**	**1.232.801**	**1.849.947**	**334.561**	**4.986**	**2.753.173**	**2.753.173**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	743.351	248.201	-	964.917	964.917
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	-	-	299.957	299.957
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	160.126	78.360	4.986	323.158	323.158
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	339.328	-	-	549.999	549.999
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	112.142	-	-	112.142	112.142
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000		8.000	-	8.000	8.000
Cá nhân cho vay số 01	-	-	416.000	-	-	416.000	416.000
Cá nhân cho vay số 02	-	-	79.000	-	-	79.000	79.000
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	*100.000*	*100.000*	-	**100.000**	-	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)	*12.523.690*	*12.523.690*	**72.986**	-	**227.376**	**12.824.052**	**12.824.052**
	13.856.491	**13.856.491**	**1.922.933**	**434.561**	**232.362**	**15.577.225**	**15.577.225**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
				Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	964.918	964.917	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	549.999	549.999	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
3	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.820.606	245.240	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,2% đến 8,38%	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,55%	
4	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	299.957	299.957	- Gốc trả khi đáo hạn - Lãi trả hàng tháng	14,50%	(i)
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	112.142	112.142	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7%/năm	(i), (ii)
6	Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	triệu VND	8.000	8.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn	12%	(iii)
7	Cá nhân cho vay số 01	triệu VND	416.000	416.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng	7%	(iii)
8	Cá nhân cho vay số 02	triệu VND	79.000	79.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng	7%	(iii)

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	191.600	-	-	-
Trái phiếu phát hành	12.523.690	12.523.690	72.986	-	227.376	12.824.052	12.824.052
	12.715.290	**12.715.290**	**72.986**	**191.600**	**227.376**	**12.824.052**	**12.824.052**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				12.824.052	12.824.052
- Số phải trả trên 12 tháng	91.600	91.600				-	-

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	10.824.052	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	VND	2024	2.000.000	1.997.402

(i) Phản ánh 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% (kỳ trước: 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 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

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, 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, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh 34).

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu được tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương. Trong kỳ, các khoản trái phiếu này chịu lãi suất 10,575%/năm. Khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	**880.437**	**1.998.810**	**2.879.247**
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**1.381.597**	**10.994**	**(213.346)**	**(19.238.848)**	**4.342**	**8.470.061**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(1.872.259)	1	(1.872.258)
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2023	**26.525.322**	**1.381.597**	**10.994**	**(213.346)**	**(21.111.107)**	**4.343**	**6.597.803**
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**(2.037.138)**	**2.177**	**(213.406)**	**521.449**	**2.359**	**13.316.823**
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.241.984	10	2.241.994
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**2.763.433**	**2.506**	**31.175.960**

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

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	**100,00**	**15.041.382**	**100,00**

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	6.697.628	5.514.929
JPY	45.000	70.000
EUR	1.685	4.260
AUD	1.700	2.840
KWR	212.000	211.266
HKD	2.000	800
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	189.306	68.834
Sau năm năm	2.154.852	1.046.106
	2.397.319	**1.139.237**

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

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh đối với các Cấu phần Biệt thự biển cho Công ty Nam An theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, Công ty Nam An có trách nhiệm chi trả cho Công ty phần lỗ hoạt doanh kinh doanh vận hành Cấu phần hợp tác của dự án mà Công ty làm Chủ đầu tư bao gồm cả phần giá trị khoản thu nhập cam kết mà Công ty phải thanh toán cho các chủ sở hữu biệt thự biển.

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

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.213.283	-	-	2.213.283	(531.538)	1.681.745
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.967.327)	-	-	(1.967.327)	531.538	(1.435.789)
Lợi nhuận/Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**245.956**	-	-	-	-	**245.956**
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**245.956**	-	-	-	-	**245.956**
Thu nhập/(Lỗ) thuần không phân bổ						**2.292.364**
Lợi nhuận thuần trước thuế						**2.538.320**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(296.326)
Lợi nhuận thuần sau thuế						**2.241.994**
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.347.141	-	24.875	2.372.016	(334.222)	2.037.794
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.170.472)	-	(24.875)	(3.195.347)	334.222	(2.861.125)
Lợi nhuận/Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**(823.331)**	-	-	-	-	**(823.331)**
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**(823.331)**	-	-	-	-	**(823.331)**
Thu nhập/(Lỗ) thuần không phân bổ						**(1.048.101)**
Lợi nhuận thuần trước thuế						**(1.871.432)**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(826)
Lợi nhuận thuần sau thuế						**(1.872.258)**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	1.682.514	2.037.836
	1.682.514	**2.037.836**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	769	42
	769	**42**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.681.745**	**2.037.794**

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	1.435.789	2.861.125
	1.435.789	**2.861.125**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	336.728	398.313
Chi phí nhân công	466.593	562.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	653.403	593.895
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.854	1.271.586
Chi phí khác bằng tiền	46.181	528.104
	1.861.759	**3.354.363**

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4a)	3.221.560	-
Lãi tiền gửi và cho vay	36.473	96.330
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.614	54.622
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	22.466
Doanh thu tài chính khác	821	15
	3.264.468	**173.433**

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	234.008	359
Chi phí đi vay	234.939	710.763
Chi phí liên quan đến khoản trái phiếu hoán đổi	27.664	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	550	546
Chi phí tài chính khác	12.093	10.841
	509.254	**722.509**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	128.311	171.406
Chi phí vật liệu quản lý	11.315	5.491
Chi phí khấu hao	23.975	33.192
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	13.568	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.751	133.382
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.550	17.432
	324.470	**360.903**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	28.252	49.494
Chi phí hoa hồng	15.514	12.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.117	61.247
Chi phí bán hàng khác	617	8.716
	101.500	**132.335**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	244.709	184
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	51.617	642
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**296.326**	**826**

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

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**2.241.984**	**(1.872.259)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.577.162.843	2.652.532.166
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.422**	**(706)**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ này	1.504.138.162	2.652.532.166
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ (*)	73.024.681	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**1.577.162.843**	**2.652.532.166**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, trong kỳ, Công ty phát hành thêm tổng cộng 219.074.042 cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông xác định và cho người lao động, thông qua chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ là 1.577.162.843 cổ phiếu.

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**315.682**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	130.885	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	75.309	68.375
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	43.300	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	10.148	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	8.645	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.602	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.881	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	5.401	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.389	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.328	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.734	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.371	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.106	
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	446	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Công ty có chung chủ sở hữu	Phải thu về cung cấp dịch vụ	42	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.895	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**134.248**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	5.054	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.285	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	126	5.663

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn khác			**191.484**	**665.140**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu chi hộ	164.537	58.638
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	25.654	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	620	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác		255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác	536	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác	-	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác	137	1.309
Phải thu dài hạn khác			**29.823**	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	28.782	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4/2024 sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác	989	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác	52	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**852.380**	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	812.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	780	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4/2024 sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	39.600	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**61.000**	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	61.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**181.497**	**333.650**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	75.263	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	70.582	37.615
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	7.130	124

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	19.336	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.522	9.170
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.422	1.004
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.999	5.330
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	29	15.402
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.214	9.388
Phải trả dài hạn khác			**929.538**	**539.538**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	190.000	-
Nhận ứng trước khách hàng			**83**	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận ứng trước của khách hàng về cung cấp dịch vụ	83	-

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

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

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		25.878	4.126
Cung cấp dịch vụ		16.882	5.886
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		14.409	13.754
Nhận tiền vay		-	10.675.500
Thanh toán gốc vay		-	9.257.082
Nhận chuyển nhượng cổ phần SADO		-	5.730.253
Chi phí lãi vay		-	116.038

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		522	855
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.096	2.702
Cho vay		1.561.000	-
Thu hồi khoản cho vay		688.000	-
Thu nhập lãi vay		28.782	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		13.369	3.430
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.990	6.185
Giao dịch bán cổ phần VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng tập đoàn (Không còn là Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 18 tháng 12 năm 2023)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	11.014
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.229	2.981
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		45.918	62.568
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	159
Lãi cho vay		-	8.137
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.614	21.998
Cung cấp dịch vụ		3.665	2.017
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		259	108
Cung cấp dịch vụ		1.166	669
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.828	2.677
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.225	3.913
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		4.766	1.257
Bán cổ phần VMI		-	18.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.466	1.769
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.550	3.708
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		4.431	4.259
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.574	9.268

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		10.755	10.125
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		1.962	1.139
Cung cấp dịch vụ		2.703	1.068
Thu nhập khác		910	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		4.039	3.995
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		140	-
Cung cấp dịch vụ		1.442	1.292
Nhận khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	128.661
		-	
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		138	-
Nhận khoản vay		-	6.880.000
Thanh toán gốc vay		-	7.177.000
Chi phí lãi vay		-	78.054
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		45	45
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		202	77
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		218	295
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.058	6.403
Công ty Cổ phần VinBrain	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		50	478
Quỹ Thiện Tâm	Chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		1.657	441
Mua hàng hóa và dịch vụ		21	17
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		158	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.473	4.475
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		463	935

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		149	178
Mua hàng hóa và dịch vụ		150	1.330
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		2.856	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.073	-
Thu nhập khác		166	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		161	25
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		40	8
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		558	59
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		412	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		223	-
Cho vay		780	-
Lãi cho vay		23	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		213	17
Cung cấp dịch vụ		-	12
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	967.000
Lãi cho vay		-	84.094
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển tài năng Bóng đá Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		100	-
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		469	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		107	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		25	27

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		71	24
Nhận khoản cho vay		-	1.000.000
Lãi cho vay		-	15.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	4
Vingroup Investment Pte Ltd,	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh toán gốc vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản cho vay		-	1.907.425
Lãi cho vay		-	13.048
Thanh toán gốc vay		-	111.000
Công ty Cổ phần Công nghệ sinh học Vinbiocare	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		-	22
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	3.396
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		51	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.721	7.093
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty có chung chủ sở hữu		
Cung cấp dịch vụ		24.050	27.960
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	20
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu nhập từ cho vay		404	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ hoạt động như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/03/2023 Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.794	405
Ban Kiểm soát	1.250	226
	5.044	**631**

39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này cần phải điều chỉnh hay trình bày thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

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

Ngày 24 tháng 6 năm 2024

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456846

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04 -12- 2024
Số chứng thực: 54438 -- 01 Quyển số.....SCT/BS
S.Đ.K.H.Đ: 09 - C.T.C.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0295 /VN1A-HN-BC

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo soát xét đề ngày 29 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

M.S.D.N: 0101112500 - C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**11.901.122**	**12.439.789**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**454.968**	**1.878.394**
1.	Tiền	111		454.169	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		799	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.557.627**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	151.302	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**5.245.469**	**4.954.416**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	672.211	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.159.527	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	319.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.100.906	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.175)	(5.726)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**3.542.086**	**3.054.811**
1.	Hàng tồn kho	141		3.542.086	3.054.811
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.100.972**	**1.015.061**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	157.429	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		897.693	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**48.967.184**	**32.388.570**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.258.295**	**79.685**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	1.161.310	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	96.985	79.685
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.985.560**	**15.352.901**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.318.429	14.665.875
	- Nguyên giá	*222*		*23.807.320*	*22.545.767*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.488.891)*	*(7.879.892)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	319.324	333.152
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(20.051)*	*(6.223)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	347.807	353.874
	- Nguyên giá	*228*		*624.609*	*609.456*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(276.802)*	*(255.582)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**563.871**	**578.760**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(188.700)*	*(173.811)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.402.984**	**3.839.462**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.402.984	3.839.462
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**27.343.717**	**12.065.840**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.231.257	11.568.116
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**412.757**	**471.922**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	411.023	470.188
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.734	1.734
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**60.868.306**	**44.828.359**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**27.481.454**	**28.561.030**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**24.147.140**	**25.221.862**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.152.594	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	356.659	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	389.890	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		3.890	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	2.001.228	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	479.073	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	1.750.378	1.433.090
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	14.012.088	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.340	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.334.314**	**3.339.168**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	858.937	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.475.377	1.333.441
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**33.386.852**	**16.267.329**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**33.386.852**	**16.267.329**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.646.240	143.723
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*143.723*	*(386.712)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	*421b*		*1.502.517*	*530.435*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**60.868.306**	**44.828.359**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**27**	**2.965.229**	**3.053.921**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.031	684
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**27**	**2.963.198**	**3.053.237**
4.	Giá vốn hàng bán	11	28	2.484.200	4.905.448
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**478.998**	**(1.852.211)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	69.481	3.088.695
7.	Chi phí tài chính	22	31	971.882	1.649.257
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*451.963*	*1.530.424*
8.	Chi phí bán hàng	25	32	198.066	264.138
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	(605.999)	593.756
10.	**Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**(15.470)**	**(1.270.667)**
11.	Thu nhập khác	31	33	1.674.449	45.927
12.	Chi phí khác	32	34	61.312	41.362
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.613.137**	**4.565**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.597.667**	**(1.266.102)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	95.150	-
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	-	175
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**1.502.517**	**(1.266.277)**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***1.597.667***	***(1.266.102)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	689.439	729.033
	Các khoản dự phòng	03	(1.222.607)	14.489
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	442.412	1.552
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.702.538)	(3.073.981)
	Chi phí lãi vay	06	451.963	1.530.424
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***256.336***	***(2.064.585)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	857.499	322.894
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(487.275)	39.048
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.643.643	(1.754.329)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	18.762	83.477
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(402.065)	(1.423.693)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.708)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.876.192***	***(10.527.441)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.660.730)	(661.711)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.394	28.720
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.006.100)	(6.197.680)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.506.270	2.394.516
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.650.484)	(1.673.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	6.911.618
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	37.937	2.616
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(18.398.106)***	***805.079***

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	2.864.053	58.368.665
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.391.343)	(48.725.408)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***15.089.716***	***9.643.257***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1.432.198)**	**(79.105)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.878.394**	**260.092**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	8.772	1.718
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**454.968**	**182.705**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 10.843 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.180 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

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

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

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

(ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

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

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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho họa 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	12.609	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	431.668	1.859.570
Tiền đang chuyển	9.892	4.025
Các khoản tương đương tiền	799	1.497
	454.968	**1.878.394**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	***1.406.325***	***-***	***3.604.301***	***1.406.325***	***-***	***3.901.743***
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*3.604.301*	*1.406.325*	-	*3.901.743*

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	***151.302***	***151.302***	***130.782***	***130.782***
Ngắn hạn	151.302	151.302	130.782	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	*151.302*	*151.302*	*130.782*	*130.782*

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c. Đầu tư tài chính dài hạn	**27.343.717**	-		**12.065.840**	-	
c1. Đầu tư vào công ty con	***16.112.460***	-		***497.724***	-	
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	10.319.329	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
c2. Đầu tư vào đơn vị khác.	***11.231.257***	-		***11.568.116***	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.231.257	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	*10.326.403*	-	*(*)*	*10.326.403*	-	*(*)*
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (ii)	*689.106*	-	*(*)*	*689.106*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (ii)	*215.748*	-	*(*)*	*180.000*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		*372.607*	-	*(*)*

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

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

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

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

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

	Kỳ này		Kỳ trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Từ 01/01/2024 tới 30/06/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 30/06/2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 30/06/2024	Có lãi		Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/03/2024 tới 30/06/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/03/2024 tới 30/06/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Có lãi

Các công ty con khác đang trong quá trình chờ thanh lý và dừng hoạt động.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	362.547	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	203.864	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	105.800	34.550
	672.211	**728.638**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	219.135	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Khác	379.670	271.318
	1.159.527	**438.413**
Trong đó:		
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	730.707	76.858

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	1.926.516	2.830.299
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	820.586	-
Các khoản chi hộ	233.870	595.199
Lãi dự thu	41.391	21.615
Khác	78.543	345.978
	3.100.906	**3.793.091**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.210.232	665.140
b. Dài hạn		
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.392	4.621
Khác	38.047	19.518
	96.985	**79.685**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.811	879

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.162.307	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.281.962	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	88.326	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	7.101	-	8.066	-
Hàng hóa	2.118	-	2.941	-
Thành phẩm	272	-	70	-
	3.542.086	-	**3.054.811**	-

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	63.062	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	16.180	13.006
Chi phí bảo hiểm	6.488	9.739
Chi phí sửa chữa	5.711	14.149
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	65.988	51.708
	157.429	**106.553**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	134.117	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	91.862	94.854
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	89.986	123.470
Chi phí sửa chữa	61.547	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.263	29.269
	411.023	**470.188**

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

	Số đầu kỳ Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã thực nộp trong kỳ Triệu VND	Số cuối kỳ Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	**-**	**-**	**45.850**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	166.478	(56.171)	147.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	95.150	(10.708)	94.719
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	85.180	(90.321)	44.323
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	37.402	(45.093)	17.559
Tiền thuê đất	3.059	60.233	(59.310)	3.982
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	109.485	(269.465)	81.425
	367.030	**553.928**	**(531.068)**	**389.890**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**15.419.445**	**5.207.481**	**823.832**	**99.071**	**382.074**	**613.864**	**22.545.767**
Tăng trong kỳ	5.288	13.069	2.895	1.379	166	601	23.398
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	743.785	533.040	-	-	613	5.260	1.282.698
Thanh lý, nhượng bán	(1.674)	(23.257)	(8.908)	(5.574)	(510)	(4.620)	(44.543)
Phân loại lại	-	(8.246)	8.246	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**16.166.844**	**5.722.087**	**826.065**	**94.876**	**382.343**	**615.105**	**23.807.320**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**3.577.078**	**3.150.851**	**422.500**	**80.308**	**288.211**	**360.944**	**7.879.892**
Khấu hao trong kỳ	325.522	238.906	31.762	3.542	16.331	23.439	639.502
Thanh lý, nhượng bán	(168)	(20.055)	(5.956)	(2.311)	(504)	(1.509)	(30.503)
Phân loại lại	-	(309)	309	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**3.902.432**	**3.369.393**	**448.615**	**81.539**	**304.038**	**382.874**	**8.488.891**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**11.842.367**	**2.056.630**	**401.332**	**18.763**	**93.863**	**252.920**	**14.665.875**
Tại ngày cuối kỳ	**12.264.412**	**2.352.694**	**377.450**	**13.337**	**78.305**	**232.231**	**15.318.429**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 1.730 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.585 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 8.488 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.471 tỷ VND).

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
Số dư cuối kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**1.220**	**5.003**	**6.223**
Khấu hao trong kỳ	2.710	11.118	13.828
Số dư cuối kỳ	**3.930**	**16.121**	**20.051**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**229.375**	**103.777**	**333.152**
Tại ngày cuối kỳ	**226.665**	**92.659**	**319.324**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 319 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**326.276**	**261.875**	**21.305**	**609.456**
Tăng trong kỳ	-	12.138	3.015	15.153
Số dư cuối kỳ	**326.276**	**274.013**	**24.320**	**624.609**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**40.624**	**206.938**	**8.020**	**255.582**
Hao mòn trong kỳ	4.356	15.523	1.341	21.220
Số dư cuối kỳ	**44.980**	**222.461**	**9.361**	**276.802**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**285.652**	**54.937**	**13.285**	**353.874**
Tại ngày cuối kỳ	**281.296**	**51.552**	**14.959**	**347.807**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 126 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
Số dư cuối kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**140.706**	**33.105**	**173.811**
Khấu hao trong kỳ	13.737	1.152	14.889
Số dư cuối kỳ	**154.443**	**34.257**	**188.700**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**443.571**	**135.189**	**578.760**
Tại ngày cuối kỳ	**429.834**	**134.037**	**563.871**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa VinWonders Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty là bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 34.895 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 nên giá trị hợp lý này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	810.106	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	411.417	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	354.901	556.500
Dự án Vinpearl Làng Vân	480.273	472.422
Các dự án khác	650.816	624.387
	3.402.984	**3.839.462**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.705.336	4.941.850
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	79.377	109.084
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	70.318	138.185
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	111.518	149.647
Công ty TNHH An Bình Stone	79.557	60.082
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.925	79.149
Khác	1.087.563	1.075.787
	5.152.594	**6.553.784**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.933.226	5.232.358

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	281.804	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	38.753	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.102	36.132
	356.659	**339.625**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	771	-

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	625.781	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	872.519	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	141.506	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	106.580	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.244	5.486
Khác	249.598	127.420
	2.001.228	**1.783.837**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ khách sạn để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	416.518	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	42.763	35.837
Khác	19.792	27.516
	479.073	**496.489**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	494.087	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	290.577	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	72.114	78.592
Khác	2.159	15.572
	858.937	**1.077.947**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	767.200	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản	213.184	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	136.744	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	633.250	216.888
	1.750.378	**1.433.090**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	108.493	100.000

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

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	540.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và chuyển nhượng dự án (ii)	1.934.425	591.713
Khác	-	200.776
	2.475.377	**1.333.441**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.882.250	539.538

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

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

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.232.801**	**1.232.801**	**3.513.720**	**(1.849.410)**	**1.182**	**2.898.293**	**2.898.293**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	1.186.236	-	-	1.186.236	1.186.236
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	898.575	(469.768)	-	898.574	898.574
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	455.646	(179.853)	-	486.464	486.464
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	323.596	(234.165)	1.182	327.019	327.019
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	(299.957)	-	-	-
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Vận tải Sinh thái Vinbus	-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	**100.000**	**100.000**	**-**	**(100.000)**	**-**	**-**	**-**
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)	**12.523.690**	**12.523.690**	**144.138**	**(2.000.000)**	**445.967**	**11.113.795**	**11.113.795**
	13.856.491	**13.856.491**	**3.657.858**	**(3.949.410)**	**447.149**	**14.012.088**	**14.012.088**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	1.186.236	1.186.236	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7% đến 10,2%/năm	(i), (ii)
2	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	898.574	898.574	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	486.464	486.464	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
4	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.778.936	249.101	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,15% đến 8,2%/năm	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,5% đến 6,55%/năm	

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*191.600*	*191.600*	-	*(191.600)*	-	-	-
Trái phiếu phát hành (*)	12.523.690	12.523.690	144.138	(2.000.000)	445.967	11.113.795	11.113.795
	12.715.290	**12.715.290**	**144.138**	**(2.191.600)**	**445.967**	**11.113.795**	**11.113.795**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				11.113.795	11.113.795
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				-	-

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

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	11.113.795	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402

(i) Phản ánh 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% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền 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 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

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. Ngày 23 tháng 8 năm 2024, Công ty đã mua lại một phần trái phiếu mệnh giá 284 triệu USD. Dựa trên các điều kiện thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại phần trái phiếu còn lại vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31).

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 tới ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**4.498.782**	**10.994**	**(19.476.357)**	**11.558.741**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(1.266.277)	(1.266.277)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập công ty	100.000	956.000	-	-	1.056.000
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	**26.625.322**	**5.454.782**	**10.994**	**(20.742.634)**	**11.348.464**
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 tới ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**1.080.047**	**2.177**	**143.723**	**16.267.329**
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.502.517	1.502.517
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.646.240**	**33.386.852**

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

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.473.520.957	85,51	1.473.520.957	97,96
Các cổ đông khác	249.691.247	14,49	30.617.205	2,04
	1.723.212.204	**100,00**	**1.504.138.162**	**100,00**

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	3.750.123	3.688.945
KWR	1.250.000	211.266
JYP	90.000	60.000
HKD	500	800
EUR	2.025	2.659
AUD	3.700	2.840
BAT	100	-
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	184.816	66.199
Sau năm năm	1.481.782	387.107
	1.719.759	**477.603**

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

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

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	2.947.162	3.010.035
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18.067	-
Doanh thu khác	-	43.886
	2.965.229	**3.053.921**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	2.031	684
	2.031	**684**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.963.198**	**3.053.237**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	407.240	247.488

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	2.481.341	4.863.540
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.859	-
Giá vốn khác	-	41.908
	2.484.200	**4.905.448**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	494.624	616.485
Chi phí nhân công	851.043	1.128.672
Chi phí khấu hao tài sản cố định	689.439	729.033
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.262.788	2.992.353
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.223.013)	(69.993)
Chi phí khác bằng tiền	74.521	366.792
	2.149.402	**5.763.342**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.192	218.322
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.921	3.753
Cổ tức, lợi nhuận được chia	195	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.821.407
Doanh thu hoạt động tài chính khác	173	45.213
	69.481	**3.088.695**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	451.963	1.530.424
Lỗ chênh lệch tỷ giá	451.246	5.852
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	56.093	-
Phân bổ khoản chiết khấu	-	84.482
Chi phí tài chính khác	12.580	28.499
	971.882	**1.649.257**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	249.351	300.528
Chi phí khấu hao TSCĐ	42.797	48.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.044	220.808
Chi phí dự phòng	(1.223.013)	(69.993)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	117.822	93.769
	(605.999)	**593.756**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	70.678	78.513
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.483	22.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.905	163.460
	198.066	**264.138**

33. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh 4b)	1.656.191	-
Thu nhập từ bồi thường, đền bù hợp đồng	5.227	-
Các khoản khác	13.031	45.927
	1.674.449	**45.927**

34. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Chi phí phạt thuế và phạt hợp đồng	33.167	-
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22.109	39.780
Các khoản tài trợ thiện nguyện	-	-
Các khoản khác	6.036	1.582
	61.312	**41.362**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	94.969	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	181	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**95.150**	**-**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**1.597.667**	**(1.266.102)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**(1.122.824)**	**351.697**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.223.251	194
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	100.427	351.891
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**474.843**	**(914.405)**
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	474.843	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**94.969**	**-**

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

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**219.135**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	41.263	113.422
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	41.080	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.933	63.941
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.542	68.375
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.858	2.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.763	5.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.063	3.864
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.769	2.059
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.331	9.636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.206	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.716	843
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.586	3.565
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.094	5.609
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	587	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	399	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	171	1.136
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.774	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**730.707**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.190	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	613	1.547

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	151	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**2.210.232**	**665.140**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	1.926.516	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	220.850	58.638
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	29.807	21.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ, Phải thu lãi cho vay	24.611	-
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.945	33.649
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.626	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu khác	1.022	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.463	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn khác	16	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn khác	376	1.309
Phải thu dài hạn khác			**3.811**	**879**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	2.662	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	952	869
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	184	10
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	7	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	6	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**319.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	319.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**1.161.310**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.161.310	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**3.933.226**	**5.232.358**
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.705.336	4.941.850

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
	kiểm soát của công ty			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	111.518	149.647
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	47.344	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	34.615	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.476	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	7.326	5.970
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.822	124
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.075	5.330
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.064	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	43	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.082	23.176
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.525	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**108.493**	**100.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	69.135	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	39.352	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	6	-
Phải trả dài hạn khác			**1.882.250**	**539.538**
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Nhận ứng trước khách hàng			**771**	
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	580	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	125	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	65	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**40.268**	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Trích trước vé vui chơi giải trí	40.268	-

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		51.112	6.029
Cung cấp dịch vụ		14.886	3.276
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28.818	53.705
Thu nhập khác		297	-
Hoàn trả khoản vay		-	18.731.121
Nhận khoản vay		-	17.218.151
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	2.148.108
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	367.792
Thu hồi khoản vay		-	367.792
Thu nhập từ lãi cho vay		-	433
Phí quản lý		-	64.887
Chi phí lãi vay		-	178.749
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		38.849	154.696
Cung cấp dịch vụ		36.115	111.047

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		174.657	546.005
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		429.081	420.928
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư		-	48.274
Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		676	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.297	5.236
Cho vay		2.393.490	-
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	-
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Nhận khoản vay		349.667	-
Thu nhập từ lãi cho vay		37.242	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		18.844	5.201
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.828	15.317
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		133.717	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		100.530	-
Cho vay		1.251.310	-
Thu hồi khoản cho vay		90.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		2.744	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.500	22.823
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		7.101	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		8	-
Công ty Cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.221	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		75.367	78.784
Mua hàng hóa và dịch vụ		44	-
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		-	16.308
Chi phí lãi vay		2.071	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.943	38.167
Cung cấp dịch vụ		7.404	2.457
Thu nhập khác		33	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		268	108
Cung cấp dịch vụ		3.317	669
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		5.150	5.216
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.976	6.731
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.503	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		11.823	2.203
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.677	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		17.092	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		31.901	18.954
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		14.467	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		22.278	-
Cung cấp dịch vụ		3.354	2.788
Thu nhập khác		1.935	-
Chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư		-	26.750
Lợi nhuận nhận được từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	2.686
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (Trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		17.439	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		357	-
Cho vay		340.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		11.584	-
Thu hồi khoản cho vay		21.000	-
Chi phí thuê khách sạn		-	28.470
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		48.093	30.545
Mua hàng hóa và dịch vụ		6	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa)	Công ty con (Trong các giai đoạn từ		

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
	01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		156	-
Cung cấp dịch vụ		2.942	-
Thu nhập khác		209	-
Thu nhập từ lãi cho vay		36	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	9.850
Chi phí lãi vay		-	83
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng tập đoàn		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.192	8.033
Cung cấp dịch vụ		2	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		12.420	12.420
Nhận khoản vay		-	9.990
Hoàn trả khoản vay		-	10.300
Chi phí lãi vay		-	988
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		291	-
Cung cấp dịch vụ		1.430	3.022
Nhận khoản vay		-	9.480.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	280.081
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		258	31
Nhận khoản vay		-	12.075.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.452.000
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	425.000
Chi phí lãi vay		-	154.915
		-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		330	77
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		497	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.697	18.247
Công ty Cổ phần VinBrain	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		153	478

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		3.147	441
Mua hàng hóa và dịch vụ		5	6
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		283	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.400	6.390
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		920	935
Công ty Cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		403	178
Mua hàng hóa và dịch vụ		969	2.572
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		4.904	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.371	-
Thu nhập khác		179	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		73	25
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		48	8
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		948	59
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		484.020	-
Cung cấp dịch vụ		3.206	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		479	-
Thu nhập khác		157	-
Thu nhập từ lãi cho vay		45	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		281	78
Cung cấp dịch vụ		-	-
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	1.996.724
Thu nhập từ lãi cho vay		-	190.256
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.258	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Cung cấp dịch vụ		85	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		145	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	1.000.000
		-	31.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		11	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Vay		-	16.094.424
Nhận khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	2.573.108
Bù trừ khoản vay với lãi phải thu về cho vay		-	1.108
Hoàn trả khoản vay		-	8.546.975
Chi phí lãi vay		-	193.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	11.527
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		111	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		268	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		50	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Hoàn trả khoản vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con		
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	11.820
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty con		
Chi phí lãi vay		-	103

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.862	711
Ban Kiểm soát	1.550	321
	8.412	**1.032**

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện mua lại trái phiếu (đã được trình bày ở Thuyết minh số 23), Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất huy động 150 triệu USD trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited. Trái phiếu này chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm, có kỳ hạn 5 năm 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.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được khoản vay theo hợp đồng vay hợp vốn 200 triệu USD ký ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên cho vay là Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore, Maybank Securities PTE. Ltd., Taipei Fubon Comercial Bank Co., Ltd. và CTBC Bank Co., Ltd. chi nhánh Singapore. Khoản vay này có kỳ hạn 39 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Deloitte

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 60

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04 -12- 2024
Số chứng thực: 54435 Quyển số.....SCT/BS

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200466...

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.C.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0256/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thực hiện một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn.

Kết luận soát xét của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo soát xét đề ngày 29 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

M.S.D.N: 0109112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - TP HÀ NỘI

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**15.055.099**	**13.955.835**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**618.410**	**2.056.552**
1.	Tiền	111		617.611	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		799	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.560.867**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	154.542	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**5.497.535**	**6.125.353**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	728.671	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.351.102	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	3.012.600	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	477.040	3.944.632
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.878)	(71.383)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.700.189**	**3.109.895**
1.	Hàng tồn kho	141		5.700.189	3.109.895
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.678.098**	**1.126.928**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	260.594	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.338.886	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**52.562.452**	**30.116.895**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**5.671.895**	**80.540**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	5.570.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	101.895	80.540
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**37.861.777**	**23.473.776**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	36.733.022	22.700.478
	- Nguyên giá	*222*		*47.991.351*	*32.858.410*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(11.258.329)*	*(10.157.932)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	299.355	311.098
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(46.779)*	*(35.036)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	829.400	462.200
	- Nguyên giá	*228*		*1.149.612*	*766.731*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(320.212)*	*(304.531)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**605.906**	**586.150**
	- Nguyên giá	*231*		*798.215*	*762.543*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(192.309)*	*(176.393)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**4.914.123**	**3.993.457**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.914.123	3.993.457
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**1.244.854**	**1.241.713**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.244.854	1.241.713
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.263.897**	**741.259**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	656.032	703.050
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	34.432	38.209
3.	Lợi thế thương mại	269	19	1.573.433	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**67.617.551**	**44.072.730**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**36.104.692**	**30.755.907**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**29.850.154**	**23.395.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.801.916	1.782.919
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	3.717.636	443.673
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.531.171	491.178
4.	Phải trả người lao động	314		7.737	4.655
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.491.596	2.661.455
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	74.365	878.397
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	4.717.309	2.394.873
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	14.507.088	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	-	880.437
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.336	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.254.538**	**7.360.548**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	461.013	1.755.120
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	3.651.173	3.489.362
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	-	91.600
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	2.142.352	25.656
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**31.512.859**	**13.316.823**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**31.512.859**	**13.316.823**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		11.389.128	(2.037.138)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.406)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.100.180	521.449
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*521.449*	*(149.203)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	*421b*		*2.578.731*	*670.652*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.658	2.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**67.617.551**	**44.072.730**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**30**	**6.716.710**	**4.175.885**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.289	3.188
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**30**	**6.711.421**	**4.172.697**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	5.047.840	5.748.797
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.663.581**	**(1.576.100)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	3.292.753	3.090.146
7.	Chi phí tài chính	22	34	981.444	1.722.713
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*453.736*	*1.546.181*
8.	Chi phí bán hàng	25	35	244.442	287.617
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	764.614	699.096
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**2.965.834**	**(1.195.380)**
11.	Thu nhập khác	31		22.531	61.442
12.	Chi phí khác	32		83.361	49.696
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(60.830)**	**11.746**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**2.905.004**	**(1.183.634)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	464.174	74
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(138.063)	2.696
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.578.893**	**(1.186.404)**
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		2.578.731	(1.186.409)
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		162	5
18.	Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.507	(447)

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***2.905.004***	***(1.183.634)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.583.974	1.174.710
	Các khoản dự phòng	03	495	64.011
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	438.377	1.948
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.211.071)	(3.074.677)
	Chi phí lãi vay	06	453.736	1.546.181
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***2.170.515***	***(1.471.461)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	548.080	327.572
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	798.788	48.953
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	6.416.564	(2.317.046)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(54.829)	97.844
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(474.092)	(1.424.741)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(93.189)	(157)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***9.311.837***	***(10.469.289)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.807.539)	(1.367.115)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.834	32.345
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.993.043)	(6.197.680)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.394.270	2.394.516
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.858.036)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	5.918.519
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.440	2.559
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(25.848.467)***	***783.144***

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	2.864.053	58.358.675
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.391.343)	(48.715.107)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***15.089.716***	***9.643.568***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1.446.914)**	**(42.577)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**2.056.552**	**266.048**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	8.772	1.718
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**618.410**	**225.189**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 14.705 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.535 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 10 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

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

Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).

(ii) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính báo cáo hợp nhất giữa niên độ này, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp cho Công ty.

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

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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho họa 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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

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

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 27).

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

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

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

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con tại ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con như sau:

	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	2.110.782	1.239.941	3.350.723
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.713	-	14.713
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	258.619	-	258.619
Tài sản cố định hữu hình	3.543.752	6.701.444	10.245.196
Tài sản cố định vô hình	10.904	21.534	32.438
Bất động sản đầu tư cho thuê	12.337	23.335	35.672
Xây dựng cơ bản dở dang	395.199	707.199	1.102.398
Chi phí trả trước dài hạn	21.411	-	21.411
Nợ phải trả ngắn hạn	(3.888.721)	-	(3.888.721)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.738.691)	(1.738.691)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**2.708.333**	**6.954.762**	**9.663.095**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**2.708.315**	**6.954.715**	**9.663.030**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			656.299
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**10.319.329**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594		57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	-	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	1.361.270	1.865.295	3.226.565
Tài sản cố định vô hình	123.377	169.058	292.435
Xây dựng cơ bản dở dang	3.142	-	3.142
Chi phí trả trước dài hạn	5.351	-	5.351
Phải thu dài hạn khác	1.598	-	1.598
Nợ phải trả ngắn hạn	(169.465)	-	(169.465)
Nợ phải trả dài hạn khác	(3.830)	-	(3.830)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(406.871)	(406.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**1.593.677**	**1.627.482**	**3.221.159**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**1.593.657**	**1.627.462**	**3.221.119**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			463.635
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**3.684.754**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	518.142	508.000	1.026.142
Tài sản cố định vô hình	57.996	56.862	114.858
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(112.972)	(112.972)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**651.036**	**451.890**	**1.102.926**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**651.017**	**451.877**	**1.102.894**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			507.759
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**1.610.653**

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.279
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.736
Phải thu ngắn hạn khác	-
Hàng tồn kho	19.334
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.292
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.794
Phải thu dài hạn khác	124
Tài sản cố định hữu hình	46.288
Tài sản cố định vô hình	1.005
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.644
Chi phí trả trước dài hạn	61.917
Thuế thu nhập hoãn lại	68.462
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.683.634)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(26.666)
Nợ phải trả dài hạn	(2.182.360)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(3.644.785)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(1.714.743)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	**1.930.042**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.329
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.862
Phải thu ngắn hạn khác	1.766
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(83)
Hàng tồn kho	16.125
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.067
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.042
Phải thu dài hạn khác	90
Tài sản cố định hữu hình	223.081
Tài sản cố định vô hình	1.366
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.307
Chi phí trả trước dài hạn	39.771
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.751.118)
Nợ phải trả dài hạn	(2.292.324)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(4.502.284)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(3.279.228)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 33)	**1.223.056**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	11.398	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	529.098	2.002.487
Tiền đang chuyển	77.115	4.025
Các khoản tương đương tiền	799	1.497
	618.410	**2.056.552**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	**1.406.325**	**-**	**3.604.301**	**1.406.325**	**-**	**3.901.743**
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.604.301	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	*-*	*3.604.301*	*1.406.325*	*-*	*3.901.743*

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	**154.542**	**154.542**	**130.782**	**130.782**
Tiền gửi có kỳ hạn	154.542	154.542	130.782	130.782

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư khác	**1.244.854**	**-**		**1.241.713**	**-**	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.244.854	-	(*)	1.241.713	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	*689.106*	*-*	*(*)*	*689.106*	*-*	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	*340.000*	*-*	*(*)*	*372.607*	*-*	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iii)	*215.748*	*-*	*(*)*	*180.000*	*-*	*(*)*

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	440.709	551.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	220.132	1.109.496
Phải thu từ hoạt động khác	67.830	38.270
	728.671	**1.698.908**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan	183.943	306.440
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.000	-
Khác	510.245	386.101
	1.351.102	**553.196**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan	731.135	76.858
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về chi phí chi hộ	220.843	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	163.945	165.331
Khác	92.252	3.184.102
	477.040	**3.944.632**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	266.900	665.140
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	90.919	75.919
Phải thu lãi cho vay	5.501	-
Khác	5.475	4.621
	101.895	**80.540**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan	3.317	879
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.159.277	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	3.416.235		1.320.038	
Nguyên liệu, vật liệu	114.288	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	7.391	-	9.600	-
Thành phẩm	2.646	-	4.312	-
Hàng hoá	352	-	84	-
	5.700.189	**-**	**3.109.895**	**-**

(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.

Một phần Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng với giá trị ghi sổ là 1.364.955 triệu VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay của một đối tác doanh nghiệp để thanh toán cho Hợp đồng mua bán diện tích thương mại đã ký với Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ và dụng cụ	63.074	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	24.655	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	19.498	25.886
Chi phí bảo hiểm trả trước	12.453	16.316
Các khoản khác	140.914	69.098
	260.594	**145.627**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	168.978	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	200.896	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	120.682	164.340
Công cụ và dụng cụ	119.926	174.591
Các khoản khác	45.550	52.817
	656.032	**703.050**

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

	Số đầu kỳ	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.931	-	-	-	(313)	78.618
		-			(313)	
	78.931		-	-		**78.618**
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	966.976	(97.290)	(23.920)	906.311
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	464.174	(93.189)	(413)	463.743
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	204.900	(205.044)	(2.151)	57.333
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	49.498	(59.970)	-	19.878
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	362.022	(362.317)	-	2.764
Các loại thuế khác	260.068	38	105.730	(284.512)	(182)	81.142
	491.178	**15.681**	**2.153.300**	**(1.102.322)**	**(26.666)**	**1.531.171**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**22.118.459**	**8.059.876**	**980.171**	**90.821**	**722.563**	**886.520**	**32.858.410**
Tăng trong kỳ	9.116	12.822	12.318	1.578	166	6.122	42.122
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	752.434	540.991	-	315	613	9.283	1.303.636
Tăng do mua công ty con	9.939.744	3.746.777	87.256	92.606	218.417	413.103	14.497.903
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(271.511)	(186.083)	(95.120)	(5.889)	(671)	(38.389)	(597.663)
Giảm tài sản cố định trong kỳ	(5.662)	(36.752)	(9.498)	(35.008)	(510)	(25.627)	(113.057)
Số dư cuối kỳ	**32.542.580**	**12.137.631**	**975.127**	**144.423**	**940.578**	**1.251.012**	**47.991.351**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**4.758.792**	**3.959.080**	**517.210**	**64.772**	**415.879**	**442.199**	**10.157.932**
Khấu hao trong kỳ	669.598	591.855	43.894	10.169	56.576	102.082	1.474.174
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Giảm tài sản cố định trong kỳ	(782)	(21.455)	(4.628)	(9.417)	(504)	(8.697)	(45.483)
Số dư cuối kỳ	**5.310.927**	**4.416.124**	**490.153**	**59.838**	**471.436**	**509.851**	**11.258.329**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**17.359.667**	**4.100.796**	**462.961**	**26.049**	**306.684**	**444.321**	**22.700.478**
Tại ngày cuối kỳ	**27.231.653**	**7.721.507**	**484.974**	**84.585**	**469.142**	**741.161**	**36.733.022**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 2.017 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.702 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 29.125 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.311 tỷ VND).

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
Số dư cuối kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**8.049**	**26.987**	**35.036**
Khấu hao trong kỳ	2.698	9.045	11.743
Số dư cuối kỳ	**10.747**	**36.032**	**46.779**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**227.139**	**83.959**	**311.098**
Tại ngày cuối kỳ	**224.441**	**74.914**	**299.355**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là khoảng 299 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 311 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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**471.468**	**271.806**	**23.457**	**766.731**
Tăng trong kỳ	-	12.246	3.015	15.261
Tăng do mua công ty con	406.667	13.507	19.557	439.731
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(59.530)	-	-	(59.530)
Số dư cuối kỳ	**818.605**	**284.978**	**46.029**	**1.149.612**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**85.562**	**210.463**	**8.506**	**304.531**
Khấu hao trong kỳ	8.853	16.817	2.211	27.881
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(10.210)	-	(10.210)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(1.990)	-	-	(1.990)
Số dư cuối kỳ	**92.425**	**217.070**	**10.717**	**320.212**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**385.906**	**61.343**	**14.951**	**462.200**
Tại ngày cuối kỳ	**726.180**	**67.908**	**35.312**	**829.400**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 124 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**594.249**	**168.294**	**762.543**
Tăng do mua công ty con	35.672	-	35.672
Số dư cuối kỳ	**629.921**	**168.294**	**798.215**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**143.288**	**33.105**	**176.393**
Trích khấu hao trong kỳ	13.736	2.180	15.916
Số dư cuối kỳ	**157.024**	**35.285**	**192.309**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**450.961**	**135.189**	**586.150**
Tại ngày cuối kỳ	**472.897**	**133.009**	**605.906**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 34.894 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 nên giá trị hợp lý này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	**3.993.457**	**5.007.600**
Tăng trong kỳ	1.147.833	876.274
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	1.105.540	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.303.636)	(89.371)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(13.120)	-
Số cuối kỳ	**4.914.123**	**5.794.503**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Các dự án khu vui chơi giải trí VinWonders	1.721.434	611.728
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	810.106	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.471
Các dự án khác	1.687.112	1.941.467
	4.914.123	**3.993.457**

18. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	32.700	-
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	20%	1.732	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**34.432**	**38.209**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	2.116.979	-
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	25.373	25.656
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		**2.142.352**	**25.656**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	463.635	656.299	507.759	1.627.693
Số dư cuối kỳ	**463.635**	**656.299**	**507.759**	**1.627.693**
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	15.457	21.878	16.925	54.260
Số dư cuối năm kỳ	**15.457**	**21.878**	**16.925**	**54.260**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**448.178**	**634.421**	**490.834**	**1.573.433**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	1.129.618	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.672.298	1.782.919
	2.801.916	**1.782.919**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	254.071	256.826

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	305.826	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	3.375.643	85.750
Khác	36.167	36.196
	3.717.636	**443.673**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	771	-

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại Ngọc Quý	3.294.371	-
Khác	423.265	443.673
	3.717.636	**443.673**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	1.022.560	59.929
Chi phí xây dựng	872.568	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	159.479	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	124.434	144.790
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	-	1.717.963
Chi phí phải trả khác	312.555	212.401
	2.491.596	**1.930.364**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	42.763	47.462
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	-	808.609
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	31.602	22.326
	74.365	**878.397**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	389.533	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	70.502	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	978	1.278.423
	461.013	**1.755.120**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng BCC	2.007.051	-
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwwoders Nha Trang (i)	1.375.125	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	767.200	767.200
Qũy bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	25.460	148.956
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	13.995	1.119.081
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	528.478	259.636
	4.717.309	**2.394.873**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	-	100.000

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang từ Công ty Cổ phần Vincom Retail theo thỏa thuận đặt cọc được ký kết ngày 16 tháng 5 năm 2024 với số tiền là 1.375.125 triệu VND.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã ký Biên bản thanh lý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc kể từ ngày ký kết. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận ngày 16 tháng 5 năm 2024 và lãi phát sinh theo quy định của thỏa thuận.

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

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.881.333	539.538
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	-	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.671	7.159
	3.651.173	**3.489.362**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.217.863	539.538

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

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

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

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.232.801**	**1.232.801**	**4.008.720**	**(1.849.410)**	**1.182**	**3.393.293**	**3.393.293**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	1.186.236	-	-	1.186.236	1.186.236
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	898.575	(469.768)	-	898.574	898.574
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	455.646	(179.853)	-	486.464	486.464
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	323.596	(234.165)	1.182	327.019	327.019
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	-	(299.957)	-	-	-
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus	-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 01	-	-	416.000	-	-	416.000	416.000
Cá nhân cho vay số 02	-	-	79.000	-	-	79.000	79.000
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	***100.000***	***100.000***	-	**(100.000)**	-	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)	***12.523.690***	***12.523.690***	**144.138**	**(2.000.000)**	**445.967**	**11.113.795**	**11.113.795**
	13.856.491	**13.856.491**	**4.152.858**	**(3.949.410)**	**447.149**	**14.507.088**	**14.507.088**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
				Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	1.186.236	1.186.236	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của bên của công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7%/năm	(i), (ii)
2	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	898.574	898.574	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i)
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	486.464	486.464	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii)
4	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.778.936	249.101	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	8,15% đến 8,2%	(iii)
		triệu VND	77.918	77.918		6,5 - 6,55%	
5	Cá nhân cho vay số 01	triệu VND	416.000	416.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng.	7%	(iii)
6	Cá nhân cho vay số 02	triệu VND	79.000	79.000	Thanh toán cả gốc và lãi vay vào thời điểm đáo hạn. Thời hạn vay là 12 tháng.	7%	(iii)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

(ii) Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(iii) Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*191.600*	*191.600*	*-*	*(191.600)*	-	-	-
Trái phiếu phát hành (*)	12.523.690	12.523.690	144.138	(2.000.000)	445.967	11.113.795	11.113.795
	12.715.290	**12.715.290**	**144.138**	**(2.191.600)**	**445.967**	**11.113.795**	**11.113.795**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				11.113.795	11.113.795
- Số phải trả trên 12 tháng	91.600	91.600				-	-

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

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (i)	USD	(i)	11.113.795	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402

(i) Phản ánh 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% (kỳ trước: 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 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

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. Ngày 23 tháng 8 năm 2024, Công ty đã mua lại một phần trái phiếu mệnh giá 284 triệu USD. Dựa trên các điều kiện thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại phần trái phiếu còn lại vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, khoản trái phiếu hoán đổi đã được phân loại là nợ ngắn hạn tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh 34).

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	**880.437**	**1.998.810**	**2.879.247**
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**1.381.597**	**10.994**	**(213.346)**	**(19.238.848)**	**4.342**	**8.470.061**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(1.186.409)	5	(1.186.404)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để sáp nhập công ty	100.000	956.000	-	-	-	-	1.056.000
Thanh lý công ty con	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	**26.625.322**	**2.337.597**	**10.994**	**(213.406)**	**(20.425.257)**	**2.417**	**8.337.667**
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**(2.037.138)**	**2.177**	**(213.406)**	**521.449**	**2.359**	**13.316.823**
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.578.731	162	2.578.893
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.100.180**	**2.658**	**31.512.859**

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

Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	**100,00**	**15.041.382**	**100,00**

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	3.908.200	5.514.929
JYP	1.250.000	70.000
EUR	90.000	4.260
AUD	500	2.840
KWR	2.025	211.266
HKD	3.700	800
THB	100	4.100
	-	

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	53.161	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	187.451	68.834
Sau năm năm	2.143.416	1.046.106
	2.384.028	**1.139.237**

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

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

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

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.006.639	2.954.445	-	7.961.084	(1.249.663)	6.711.421
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.528.356)	(1.769.147)	-	(6.297.503)	1.249.663	(5.047.840)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**478.283**	**1.185.298**	**-**	**1.663.581**	**-**	**1.663.581**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**478.283**	**1.185.298**	**-**	**1.663.581**	**-**	**1.663.581**
Thu nhập thuần không phân bổ						1.241.423
Lợi nhuận thuần trước thuế						**2.905.004**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(326.111)
Lợi nhuận thuần sau thuế						**2.578.893**
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.486.699	-	1.774	5.488.473	(1.315.776)	4.172.697
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.063.720)	-	(853)	(7.064.573)	1.315.776	(5.748.797)
Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**(1.577.021)**	**-**	**921**	**(1.576.100)**	**-**	**(1.576.100)**
(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**(1.577.021)**	**-**	**921**	**(1.576.100)**	**-**	**(1.576.100)**
Thu nhập thuần không phân bổ						392.466
Lợi nhuận thuần trước thuế						**(1.183.634)**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(2.770)
Lợi nhuận thuần sau thuế						**(1.186.404)**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	3.762.265	4.174.111
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.954.445	-
Doanh thu khác	-	1.774
	6.716.710	**4.175.885**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	5.289	3.188
	5.289	**3.188**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**6.711.421**	**4.172.697**

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	3.278.693	5.747.934
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.769.147	-
Giá vốn khác	-	863
	5.047.840	**5.748.797**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	966.227	781.743
Chi phí nhân công	1.162.899	1.486.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.583.974	1.174.710
Chi phí phát triển bất động sản	1.039.246	36.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.436.278	2.604.836
Chi phí khác bằng tiền	728.647	687.584
	6.917.271	**6.772.249**

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4a)	3.221.560	2.822.053
Lãi tiền gửi và cho vay	56.890	218.358
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.057	3.753
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	44.932
Doanh thu tài chính khác	1.246	1.050
	3.292.753	**3.090.146**

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	451.796	6.555
Chi phí đi vay	453.736	1.546.181
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	56.093	-
Phân bổ chiết khấu	-	142.634
Chi phí tài chính khác	19.819	27.343
	981.444	**1.722.713**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	284.133	354.138
Chi phí vật liệu quản lý	3.812	7.354
Chi phí khấu hao	65.541	60.409
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	54.260	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	224.690	253.506
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	132.178	23.689
	764.614	**699.096**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	63.093	80.769
Chi phí hoa hồng	56.128	17.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.028	167.482
Chi phí bán hàng khác	8.193	22.165
	244.442	**287.617**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	463.993	74
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	181	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**464.174**	**74**
(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(138.063)	2.696
Tổng (Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(138.063)**	**2.696**

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

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**2.578.731**	**(1.186.409)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.650.187.523	2.652.532.166
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.563**	**(447)**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ này	1.504.138.162	2.652.532.166
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ (*)	146.049.361	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**1.650.187.523**	**2.652.532.166**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, trong kỳ, Công ty phát hành thêm tổng cộng 219.074.042 cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông xác định và cho người lao động, thông qua chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ là 1.650.187.523 cổ phiếu.

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**183.943**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	42.151	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.648	68.375
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	34.189	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.820	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.636	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.169	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.063	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	24.539	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.716	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	171	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.878	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	419	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	619	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	8.017	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.908	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**731.135**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	61.000	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.445	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	779	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	158	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**266.900**	**665.140**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	220.850	58.638

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	29.807	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.463	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.945	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác Đặt cọc ngắn hạn	16	10.770
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.626	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	3.458	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	5.494	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	241	1.309
Phải thu dài hạn khác			**3.317**	**879**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	7	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay dài hạn	1.302	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay dài hạn	872	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	184	10
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	952	869
Phải thu về cho vay ngắn hạn			**3.012.600**	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom (i)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	2.973.000	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart) (ii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	39.600	-
Phải thu về cho vay dài hạn			**5.570.000**	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	5.570.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**254.071**	**256.826**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	112.346	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	72.234	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.082	23.176

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.685	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	43.519	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	119	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.220	5.330
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.866	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			-	**100.000**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Phải trả dài hạn khác			**3.217.863**	**539.538**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	1.335.613	-
Nhận ứng trước khách hàng			**771**	-
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	580	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	125	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	65	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**6.901**	
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Lãi phạt hợp đồng	6.901	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

(ii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay dưới 12 tháng.

(iii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

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

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	**Công ty mẹ**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		51.112	6.029
Cung cấp dịch vụ		24.693	3.276
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28.818	53.705
Thu nhập khác		297	-
Vay		-	17.218.151
Hoàn trả khoản vay		-	18.731.121
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	2.148.108
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	367.792
Thu hồi khoản cho vay		-	367.792
Thu nhập từ lãi cho vay		-	433
Phí quản lý		-	64.887
Chi phí lãi vay		-	178.749
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.080	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.393	5.236
Cho vay		7.963.490	-
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	-
Thu nhập từ lãi cho vay		42.736	-
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Nhận khoản vay		349.667	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		20.316	5.201
Mua hàng hóa và dịch vụ		16.428	15.317
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	13.123
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.500	22.823
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		7.109	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		8	-
Công ty cổ phần VIN3s	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.221	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		88.895	78.784
Mua hàng hóa và dịch vụ		44	-
Thu nhập từ lãi cho vay		-	16.308
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-
Chi phí lãi vay		2.071	
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.251	38.167
Cung cấp dịch vụ		7.606	2.457
Thu nhập khác		33	-
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		268	-
Cung cấp dịch vụ		3.737	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		5.774	5.216
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.573	6.731
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		5.780	-
Cho vay		2.973.000	-
Lãi cho vay		3.458	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		13.268	2.203
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.040	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		17.092	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		31.973	18.954
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		14.467	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		22.278	-
Cung cấp dịch vụ		28.271	2.788
Thu nhập khác		1.935	-
Chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư		-	26.750
Lợi nhuận nhận được từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	2.686
Chi phí khác		6.901	-
Nhận đặt cọc mua bất động sản		1.335.613	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**		

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023
		Triệu VND	Triệu VND
Cung cấp dịch vụ		48.093	30.545
Mua hàng hóa và dịch vụ		6	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		2	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.192	8.033
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		291	-
Cung cấp dịch vụ		1.502	3.022
Vay		-	9.480.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.480.000
Chi phí lãi vay		-	280.081
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI			882.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		258	31
Vay		-	12.075.000
Hoàn trả khoản vay		-	9.452.000
Hoàn trả khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	425.000
Chi phí lãi vay		-	154.915
		-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		330	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		497	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.211	18.247
Công ty Cổ phần VinBrain	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		153	-
Quỹ Thiện Tâm	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		3.150	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		26	-
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		314	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.747	6.390
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		920	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinbigdata	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		444	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		969	2.572
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		5.200	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.496	-
Thu nhập khác		180	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		196	-
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		110	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		963	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		484.020	-
Cung cấp dịch vụ		3.206	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		620	-
Thu nhập khác		157	-
Thu nhập từ lãi cho vay		45	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		372	78
Cung cấp dịch vụ		-	-
Cho vay		-	5.829.000
Thu hồi khoản cho vay		-	1.996.724
Thu nhập từ lãi cho vay		872	190.256
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.258	-
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		85	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		145	-
Vay		-	1.000.000
Hoàn trả khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		11	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	16.094.424
Nhận khoản vay theo biên bản cấn trừ công nợ		-	2.573.108
Bù trừ khoản vay với lãi phải thu về cho vay		-	1.108
Hoàn trả khoản vay		-	8.546.975
Chi phí lãi vay		-	193.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	11.527
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		111	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		268	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		95	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Hoàn trả khoản vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Gốc cho vay		39.600	-
Lãi cho vay		1.302	-
Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	**Bên liên quan khác là cá nhân**	-	485.760

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong kỳ hoạt động như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/06/2023 Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	6.862	711
Ban Kiểm soát	1.550	321
	8.412	1.032

39. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài sự kiện mua lại trái phiếu (đã được trình bày ở Thuyết minh số 25), Công ty có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất huy động 150 triệu USD trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited. Trái phiếu này chịu lãi suất cố định là 9.5%/năm, có kỳ hạn 5 năm 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.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được khoản vay theo hợp đồng vay hợp vốn 200 triệu USD ký ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên cho vay là Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore, Maybank Securities PTE. Ltd., Taipei Fubon Comercial Bank Co., Ltd. và CTBC Bank Co., Ltd. chi nhánh Singapore. Khoản vay này có kỳ hạn 39 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 71 ngày 18/11/2024)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...301...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..27.. tháng..12 năm 2024.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY __/__/2024 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

VINPEARL

Trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam

Điện thoại: (+84-258) 359 0611 Fax: (+84-258) 359 0613

Website: https://www.vinpearl.com/

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

SSI

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: https://www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Võ Thị Phương Thảo

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (+84-258) 359 0611

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 – 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**14.744.429**	**12.439.789**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.123.599**	**1.878.394**
1.	Tiền	111		1.121.757	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.842	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**1.558.056**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		151.731	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**5.554.564**	**4.954.416**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	755.242	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	993.624	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	35	1.553.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.258.851	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.153)	(5.726)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.460.002**	**3.054.811**
1.	Hàng tồn kho	141		5.460.002	3.054.811
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.048.208**	**1.015.061**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	244.927	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		757.431	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**61.336.203**	**32.388.570**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**13.341.228**	**79.685**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	13.111.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	230.228	79.685
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.613.558**	**15.352.901**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.957.768	14.665.875
	- Nguyên giá	*222*		*23.601.766*	*22.545.767*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.643.998)*	*(7.879.892)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	312.410	333.152
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(26.965)*	*(6.223)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	343.380	353.874
	- Nguyên giá	*228*		*629.880*	*609.456*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(286.500)*	*(255.582)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**556.427**	**578.760**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(196.144)*	*(173.811)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.835.352**	**3.839.462**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.835.352	3.839.462
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**27.464.725**	**12.065.840**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.352.265	11.568.116
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**524.913**	**471.922**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	408.748	470.188
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		116.165	1.734
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**76.080.632**	**44.828.359**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**42.657.575**	**28.561.030**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**30.505.283**	**25.221.862**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.248.336	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	11.762.296	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.504.032	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		3.564	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.738.883	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	436.743	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.571.775	1.433.090
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	6.238.277	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.377	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**12.152.292**	**3.339.168**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	789.749	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.975.377	1.333.441
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	8.387.166	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**33.423.057**	**16.267.329**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**33.423.057**	**16.267.329**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.682.445	143.723
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*143.723*	*(386.712)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	*421b*		*1.538.722*	*530.435*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**76.080.632**	**44.828.359**

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

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**26**	**4.971.440**	**5.037.395**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.350	1.911
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**26**	**4.968.090**	**5.035.484**
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	4.358.030	7.590.405
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**610.060**	**(2.554.921)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	457.799	3.335.559
7.	Chi phí tài chính	22	30	1.180.912	2.800.990
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*616.672*	*2.293.542*
8.	Chi phí bán hàng	25	31	318.747	400.960
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	(486.368)	956.882
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**54.568**	**(3.378.194)**
11.	Thu nhập khác	31	32	1.746.404	53.428
12.	Chi phí khác	32	33	167.100	44.530
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.579.304**	**8.898**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.633.872**	**(3.369.296)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	209.580	-
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(114.430)	176
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**1.538.722**	**(3.369.472)**

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

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***1.633.872***	***(3.369.296)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.029.186	1.090.732
	Các khoản dự phòng	03	(1.222.629)	14.489
	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(134.498)	306.588
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.890.987)	(3.323.256)
	Chi phí lãi vay	06	866.742	2.390.906
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***281.686***	***(2.889.837)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.657.906	3.208.873
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.740.656)	1.000.430
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	16.404.390	(1.231.853)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(53.549)	12.899
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(783.011)	(2.071.668)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.231)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***14.755.535***	***(7.701.409)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.783.031)	(2.155.442)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	68.676	(251.042)
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.017.529)	(21.195.426)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.333.580	16.412.150
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.771.493)	(1.735.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.608	8.460.515
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	71.360	145.454
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(31.725.829)***	***(318.791)***

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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	15.880.350	70.140.570
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.232.691)	(62.182.168)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***16.264.665***	***7.958.402***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(705.629)**	**(61.798)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.878.394**	**260.092**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(49.166)	1.180
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**1.123.599**	**199.474**

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

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có 18 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 4 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

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

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái

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

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

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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hoạ 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	9.436	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.107.319	1.859.570
Tiền đang chuyển	5.002	4.025
Các khoản tương đương tiền	1.842	1.497
	1.123.599	**1.878.394**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Ngắn hạn	**1.558.056**	**-**	**3.826.018**	**1.537.107**	**-**	**4.032.525**
a1. Chứng khoán kinh doanh	***1.406.325***	**-**	***3.674.287***	***1.406.325***	**-**	***3.901.743***
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.674.287	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*3.674.287*	*1.406.325*	-	*3.901.743*
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	***151.731***	**-**	***151.731***	***130.782***	**-**	***130.782***
Ngắn hạn	151.731	-	151.731	130.782	-	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	*151.731*	-	*151.731*	*130.782*	-	*130.782*

(i) Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 cần được trình bày. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b. Dài hạn	**27.464.725**	**-**		**12.065.840**	**-**	
b1. Đầu tư vào công ty con	***16.112.460***	**-**		***497.724***	**-**	
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	10.319.329	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác.	***11.352.265***	**-**		***11.568.116***	**-**	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.352.265	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (iii)	*10.326.403*	-	*(*)*	*10.326.403*	-	*(*)*
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iv)	*689.106*	-	*(*)*	*689.106*	-	*(*)*
- Công ty THHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa (iv)	*336.756*	-	*(*)*	*180.000*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		*372.607*	-	*(*)*

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

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ về toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Kỳ trước		Kỳ trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Từ 01/01/2024 tới 30/09/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 30/06/2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 30/09/2024	Có lãi		Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/03/2024 tới 30/09/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/03/2024 tới 30/09/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Có lãi

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	419.394	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	204.768	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	131.081	34.550
	755.242	**728.638**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	289.029	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Đầu Tư Xây Dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	17.134	-
Khác	196.633	271.318
	993.624	**438.413**
Trong đó:		
Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**686.379**	**76.858**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	919.839	2.830.299
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	769.812	-
Các khoản chi hộ	467.763	595.199
Phải thu từ hoạt động theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Du lịch Phú Quốc	-	14.353
Lãi dự thu	61.381	21.615
Khác	40.056	331.625
	2.258.851	**3.793.091**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**1.457.432**	**665.140**
b. Dài hạn		
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Lãi dự thu	150.876	-
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.433	4.621
Khác	20.373	19.518
	230.228	**79.685**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**152.059**	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.101.556	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.268.687	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	81.490	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	6.221	-	8.066	-
Hàng hóa	2.021	-	2.941	-
Thành phẩm	27	-	70	-
	5.460.002	**-**	**3.054.811**	**-**

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	51.091	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	16.180	13.006
Chi phí bảo hiểm	8.176	9.739
Chi phí sửa chữa	4.771	14.149
Chi phí bán hàng căn hộ chưa bàn giao	29.222	-
Chi phí lãi vay và phí phát hành trái phiếu	58.295	3.296
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	77.192	48.412
	244.927	**106.553**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	100.450	123.470
Chi phí hoa hồng thẻ golf	136.948	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	91.217	94.854
Chi phí sửa chữa	60.468	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	417	29.269
	408.748	**470.188**

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	-	-	**45.850**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	1.105.162	(87.287)	1.055.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	209.580	(11.231)	208.626
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	124.077	(128.531)	45.010
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	94.665	(64.163)	55.752
Tiền thuê đất	3.059	2.437.806	(2.431.900)	8.965
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	196.240	(307.416)	130.229
	367.030	**4.167.530**	**(3.030.528)**	**1.504.032**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**15.419.445**	**5.207.481**	**823.832**	**99.071**	**382.074**	**613.864**	**22.545.767**
Tăng trong kỳ	8.058	33.737	8.164	2.549	212	647	53.367
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	747.852	535.725	-		613	5.260	1.289.450
Thanh lý, nhượng bán	(132.372)	(113.693)	(15.049)	(6.399)	(693)	(18.612)	(286.818)
Phân loại lại	-	(8.246)	8246	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	**16.042.983**	**5.655.004**	**825.193**	**95.221**	**382.206**	**601.159**	**23.601.766**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**3.577.078**	**3.150.851**	**422.500**	**80.308**	**288.211**	**360.944**	**7.879.892**
Khấu hao trong kỳ	488.301	351.336	45.913	10.047	24.391	35.192	955.180
Thanh lý, nhượng bán	(76.865)	(85.749)	(10.122)	(2.738)	(687)	(14.912)	(191.074)
Phân loại lại	-	(309)	309	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**3.988.514**	**3.416.129**	**458.600**	**87.617**	**311.915**	**381.224**	**8.643.998**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**11.842.367**	**2.056.630**	**401.332**	**18.763**	**93.863**	**252.920**	**14.665.875**
Tại ngày cuối kỳ	**12.054.469**	**2.238.875**	**366.593**	**7.604**	**70.291**	**219.935**	**14.957.768**

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
Số dư cuối kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**1.220**	**5.003**	**6.223**
Khấu hao trong kỳ	4.064	16.678	20.742
Số dư cuối kỳ	**5.284**	**21.681**	**26.965**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**229.375**	**103.777**	**333.152**
Tại ngày cuối kỳ	**225.311**	**87.099**	**312.410**

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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**326.276**	**261.875**	**21.305**	**609.456**
Tăng trong kỳ	-	16.080	4495	20.575
Thanh lý, nhượng bán	-	(151)	-	(151)
Số dư cuối kỳ	**326.276**	**277.804**	**25.800**	**629.880**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**40.624**	**206.938**	**8.020**	**255.582**
Khấu hao trong kỳ	6.534	21.925	2.472	30.931
Thanh lý, nhượng bán	-	(13)	-	(13)
Số dư cuối kỳ	**47.158**	**228.850**	**10.492**	**286.500**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**285.652**	**54.937**	**13.285**	**353.874**
Tại ngày cuối kỳ	**279.118**	**48.954**	**15.308**	**343.380**

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
Số dư cuối kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**140.706**	**33.105**	**173.811**
Trích khấu hao trong kỳ	20.605	1.728	22.333
Số dư cuối kỳ	**161.311**	**34.833**	**196.144**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**443.571**	**135.189**	**578.760**
Tại ngày cuối kỳ	**422.966**	**133.461**	**556.427**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonder Nha Trang.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	859.061	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	696.150	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	642.053	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	455.074	556.500
Dự án Vinpearl Làng Vân	480.860	472.422
Các dự án khác	702.154	624.387
	3.835.352	**3.839.462**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.702.113	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	99.465	149.647
Công ty CP tập đoàn TDI	74.105	36.777
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	70.318	138.185
Công ty Cổ phần Vinhomes	67.624	37.615
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	65.587	109.084
Công ty TNHH An Bình Stone	33.292	59.909
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	18.925	79.149
Khác	1.116.907	1.001.568
	5.248.336	**6.553.784**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**4.088.408**	**5.193.780**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	283.174	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	11.443.019	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh Khác	36.103	36.132
	11.762.296	**339.625**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	2.994	-

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	622.551	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	660.794	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	175.367	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	60.492	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.228	5.486
Khác	214.451	127.420
	1.738.883	**1.783.837**

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ khách sạn để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	388.305	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	38.881	35.837
Khác	9.557	27.516
	436.743	**496.489**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	413.069	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	296.938	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	75.240	78.592
Khác	4.502	15.572
	789.749	**1.077.947**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	767.879	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản	2.303.559	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giáo	138.173	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	362.164	216.888
	3.571.775	**1.433.090**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	125.291	100.000

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phù Sa để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.040.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.934.425	591.713
Khác	-	200.776
	2.975.377	**1.333.441**
Trong đó: Trả trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	1.882.250	539.538

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Theo thỏa thuận nguyên tắc này, các khoản nhận đặt cọc hưởng lãi suất 8%/ năm cho tới thời điểm ký kết hợp đồng hợp tác. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

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

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
		Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Triệu VND Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn		**1.232.801**	**1.232.801**	**4.884.734**	**(2.969.006)**	**(9.752)**	**6.238.277**	**6.238.277**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 11,5% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	469.767	469.767	1.643.146	(1.213.118)	-	899.795	899.795
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 10,7% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	210.671	210.671	584.484	(210.671)	-	584.484	584.484
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 6,5% đến 8,2%, trả lãi tại ngày đáo hạn.	236.406	236.406	411.038	(318.462)	(9.752)	319.230	319.230
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 14,5%/năm, trả lãi cuối tháng.	299.957	299.957	322.801	(300.780)	-	321.978	321.978
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 7,65%-9,65%, trả lãi cuối tháng.	-	-	1.273.598	(260.308)	-	1.013.290	1.013.290
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang		16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Vận tải Sinh thái Vinbus		-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Khách Sạn Landmark 81	- Gốc vay đã trả tháng 10/2024 - Lãi suất 12%			3.099.500	-	-	3.099.500	3.099.500
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)		**100.000**	**100.000**	**-**	**(100.000)**	-	**-**	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)		**12.523.690**	**12.523.690**	**198.062**	**(12.721.752)**	-	-	-
		13.856.491	**13.856.491**	**5.082.796**	**(15.790.758)**	**(9.752)**	**6.238.277**	**6.238.277**

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
		Triệu VND			Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	4.877.252	(191.600)	(115.400)	4.761.852	4.761.852
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*191.600*	*191.600*	-	(191.600)	-	-	-
Vay hợp vốn (*)	-	-	4.877.252		(115.400)	4.761.852	4.761.852
Trái phiếu phát hành (**)	12.523.690	12.523.690	3.879.926	(12.721.752)	(56.550)	3.625.314	3.625.314
	12.715.290	**12.715.290**	**8.757.178**	**(12.913.352)**	**(171.950)**	**8.387.166**	**8.387.166**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				8.387.166	8.387.166

(*) Chi tiết khoản vay hợp vốn phát hành như sau:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Loại tiền	Thời gian vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Deutsche Bank AG, Singapore Branch.	USD	Tháng 8/2024 tới tháng 11/2027	(i)	(ii)	4.761.852	-

(i) Khoản vay có giá trị nguyên tệ 200.000.000 USD

(ii) Lãi suất thả nổi, với biên lãi suất là 2,75%/năm; lãi suất trong kỳ từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm

(iii) Khoản vay hợp vốn được đảm bảo bằng tài sản cố định và bất động sản là các khách sạn của Vinpearl

(**) Chi tiết khoản trái phiếu như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore	USD	2024	-	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	2029	3.625.314	-

(i) Trái phiếu có mệnh giá 150.000.000 USD, chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền 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 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**4.498.782**	**10.994**	**(19.478.219)**	**11.556.879**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(3.367.635)	(3.367.635)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sát nhập công ty	200.000	956.000	-	-	1.156.000
Tách công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	(1.263.803)	-	-	290.517	(973.286)
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	**25.461.519**	**5.454.782**	**10.994**	**(22.555.337)**	**8.371.958**
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**1.080.047**	**2.177**	**143.723**	**16.267.329**
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lãi trong kỳ	-	-	-	1.538.722	1.538.722
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.682.445**	**33.423.057**

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

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

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.473.520.957	85,51	1.473.520.957	97,96
Các cổ đông khác	249.691.247	14,49	30.617.205	2,04
	1.723.212.204	**100,00**	**1.504.138.162**	**100,00**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	4.953.373	4.993.509
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18.067	-
Doanh thu khác	-	43.886
	4.971.440	**5.037.395**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	3.350	1.911
	3.350	**1.911**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4.968.090**	**5.035.484**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	**717.719**	**535.623**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	4.355.171	7.548.497
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.859	-
Giá vốn khác	-	41.908
	4.358.030	**7.590.405**

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	729.499	1.019.785
Chi phí nhân công	1.286.704	1.820.348
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.029.186	1.103.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.170.464	2.409.609
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.223.056)	(69.993)
Chi phí khác bằng tiền	1.194.753	2.663.606
Chi phí phát triển bất động sản	255.847	11.589
	4.443.397	**8.957.998**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	241.975	440.670
Lãi chênh lệch tỷ giá	195.608	5.780
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.027	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.821.406
Doanh thu hoạt động tài chính khác	189	67.703
	457.799	**3.335.559**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay	616.672	2.293.542
Chi phí phát hành trái phiếu	168.538	97.364
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	81.532	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	269.757	311.735
Chi phí tài chính khác	44.413	98.349
	1.180.912	**2.800.990**

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	361.507	479.610
Chi phí khấu hao TSCĐ	58.743	70.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.874	351.784
Chi phí dự phòng	(1.223.056)	(69.564)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.564	122.922
	(486.368)	**955.045**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	109.586	122.400
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.549	22.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.612	256.278
	318.747	**400.960**

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh 4b)	1.656.191	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	68.676	30.640
Các khoản khác	21.537	22.788
	1.746.404	**53.428**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	102.471	34.127
Các khoản khác	64.629	10.403
	167.100	**44.530**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	209.580	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**209.580**	-

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

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**1.633.872**	**(3.367.459)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**(1.158.124)**	**351.697**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	1.243.083	194
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	84.959	351.891
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**475.748**	**(3.015.762)**
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	475.748	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**95.150**	-
Chi phí thuế 1% CIT hoạt động bất động sản	**114.430**	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**209.580**	-

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

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**289.029**	**306.440**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	54.011	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	68.183	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.523	68.375
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.085	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.159	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.384	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.037	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	14.022	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.284	2.821
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.103	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.959	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	51	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.083	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.690	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	481	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.483	-

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.722	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	9.712	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.921	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.136	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**686.379**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.134	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	877	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	583	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	32	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**1.457.432**	**665.140**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	919.839	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	452.165	58.638
Công ty THHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	35.120	21.615
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	15.598	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu lãi cho vay	18.035	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu lãi cho vay	779	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	7.447	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	1.014	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.484	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	3.068	33.649

Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	10.770
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.883	1.309
Phải thu dài hạn khác			**152.059**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	44.490	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	86.500	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	14.371	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	5.514	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.184	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**1.553.000**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.553.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**13.111.000**	**-**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	1.884.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	5.464.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.763.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**-**	**4.088.408**	**5.193.780**
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.702.113	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	99.465	149.647
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	54.175	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	67.624	37.615
Công ty THHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Phải trả góp vốn BCC bổ sung	52.180	-
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.711	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	89.996	5.970

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	8.696	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.667	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.026	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.380	5.330
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.375	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**125.291**	**100.000**
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác về thu chi hộ	75.669	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác về thu chi hộ	39.334	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	1.898	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	390	100.000
Phải trả dài hạn khác			**1.882.250**	**539.538**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Nhận ứng trước khách hàng			**2.994**	**-**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cung cấp hàng hóa dịch vụ	2.970	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận ứng trước cung cấp hàng hóa dịch vụ	24	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**9.278**	**-**

Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả lãi vay	9.278	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	**Công ty mẹ**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.283	18.434
Cung cấp dịch vụ		27.741	9.755
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		43.227	43.148
Thu nhập khác		-	1.281
Hoàn trả khoản vay		-	19.159.447
Nhận khoản vay		-	15.526.260
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	14.330.903
Thu hồi khoản vay		-	15.315.835
Thu nhập lãi cho vay		-	108.722
Phí quản lý		90.083	116.091
Chi phí lãi vay		-	178.031
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	**Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	93.904
Cung cấp dịch vụ		-	121.810
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		369.262	913.167
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		707.983	615.638
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		745	1.700
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	10.891
Cho vay		2.393.490	-
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	-
Thu nhập từ lãi cho vay		37.242	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		50.327	14.665
Mua hàng hóa và dịch vụ		20.062	29.647

Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	6.249
Chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần quản lý và đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	**Công ty con** (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		304.501	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		156.727	-
Cho vay		5.035.310	-
Thu hồi khoản cho vay		1.598.310	-
Lãi cho vay		58.703	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.682	23.159
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.295	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		7	-
Cho vay		2.763.000	
Lãi cho vay		5.514	
Công ty cổ phần VIN3s	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.229	10.853
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		122.644	235.936
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	232
Lãi cho vay		-	20.523
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		999	42.608
Cung cấp dịch vụ		11.290	9.984
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		242	322
Cung cấp dịch vụ		5.548	4.899
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		7.311	10.104
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.580	10.325
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		5.723	5.198

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		20.520	10.142
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.601	8.298
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		20.144	9.025
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		106.618	20.445
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		25.605	35.098
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		24.846	6.438
Cung cấp dịch vụ		5.270	4.783
Nhận đặt cọc		-	122.314
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	**Công ty con** (Trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		22.431	-
Cho vay		340.000	-
Thu hồi khoản cho vay		340.000	
Lãi cho vay		18.035	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		12.300	-
Chi phí thuê khách sạn		-	34.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		48.093	83.437
Mua hàng hóa và dịch vụ		6	32
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa)	**Công ty con** (Trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		321	-
Cung cấp dịch vụ		7.611	-
Lãi cho vay		55	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	20.735
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**		

Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		13.505	8.033
Cung cấp dịch vụ		2	
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	**Công ty con**		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		20.286	18.630
Nhận khoản vay		-	9.990
Hoàn trả khoản vay		-	10.300
Chi phí lãi vay		-	1.501
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		1.430	8.416
Nhận khoản vay		-	10.210.000
Hoàn trả khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		402	138
Nhận khoản vay		-	12.910.000
Hoàn trả khoản vay		-	11.097.000
Chi phí lãi vay		-	249.956
		-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		504	494
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		965	465
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.875	35.370
Công ty Cổ phần VinBrain	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		359	841
Quỹ Thiện Tâm	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		4.217	4.159
Mua hàng hóa và dịch vụ		5	35
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		610	48
Mua hàng hóa và dịch vụ		14.278	6.390
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.363	1.701

Công ty cổ phần Vinbigdata	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.038	407
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.583	4.581
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		8.802	2.677
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.169	294
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		4.908	3.600
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		360	123
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.614	129
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		36.876	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		985	-
Cho vay		3.000.780	
Thu hồi khoản cho vay		780	
Lãi cho vay		14.416	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	70
Cung cấp dịch vụ		-	12
Cho vay		9.503.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		4.039.000	1.996.724
Lãi cho vay		93.947	297.113
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.650	-
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		461	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		29	-

Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		145	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	1.000.000
		-	31.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		11	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1	12
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	29.272.000
Hoàn trả khoản vay		-	16.924.975
Chi phí lãi vay		-	594.249
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	19.748
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		132	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		407	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		50	136
Công ty Cổ phần VinClub	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		42	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		213	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		147	-
VinFast Middle East FZE	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		363	-
Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		271	-
Vinfast USA Distribution, LLC	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		349	-

Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Hoàn trả khoản vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	**Công ty con**		
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	17.730
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	**Công ty con**		
Chi phí lãi vay		-	159

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Đào Thụy Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Trần Quang Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Trần Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Ngô Thị Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**20.207.312**	**13.955.835**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.208.404**	**2.056.552**
1.	Tiền	111		1.208.404	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.561.296**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	154.971	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**10.134.774**	**6.125.353**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	910.531	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.149.124	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	7.161.000	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	985.505	3.944.632
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.386)	(71.383)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.616.672**	**3.109.895**
1.	Hàng tồn kho	141		5.616.672	3.109.895
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.686.166**	**1.126.928**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	377.460	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.230.088	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**61.370.072**	**30.116.895**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**14.278.354**	**80.540**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	14.072.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	206.354	80.540
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**37.184.473**	**23.473.776**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	36.029.856	22.700.478
	- Nguyên giá	*222*		*47.981.865*	*32.858.410*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(11.952.009)*	*(10.157.932)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	293.386	311.098
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(52.748)*	*(35.036)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	861.231	462.200
	- Nguyên giá	*228*		*1.195.250*	*766.731*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(334.019)*	*(304.531)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**597.754**	**586.150**
	- Nguyên giá	*231*		*798.215*	*762.543*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(200.461)*	*(176.393)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**5.650.067**	**3.993.457**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	5.650.067	3.993.457
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**1.365.862**	**1.241.713**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.365.862	1.241.713
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.293.562**	**741.259**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	644.658	703.050
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	116.163	38.209
3.	Lợi thế thương mại	269	19	1.532.741	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**81.577.384**	**44.072.730**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**49.558.449**	**30.755.907**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**34.280.331**	**23.395.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.717.143	1.782.919
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	14.661.819	443.673
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.916.455	491.178
4.	Phải trả người lao động	314		7.453	4.655
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	3.148.391	2.661.455
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	65.953	878.397
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	6.994.967	2.394.873
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	3.766.777	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	-	880.437
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.373	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**15.278.118**	**7.360.548**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	466.483	1.755.120
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	3.652.040	3.489.362
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	9.194.166	91.600
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	1.965.429	25.656
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**32.018.935**	**13.316.823**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**32.018.935**	**13.316.823**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		11.389.128	(2.037.138)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.406)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.606.099	521.449
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*521.449*	*(149.203)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	*421b*		*3.084.650*	*670.652*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.815	2.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**81.577.384**	**44.072.730**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**28**	**11.953.857**	**6.797.176**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		11.185	1.911
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**28**	**11.942.672**	**6.795.265**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	9.570.266	8.957.497
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.372.406**	**(2.162.232)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	3.856.046	3.338.564
7.	Chi phí tài chính	22	32	1.243.822	2.882.394
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*846.570*	*2.416.613*
8.	Chi phí bán hàng	25	33	415.587	438.829
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	970.631	1.112.810
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**3.598.412**	**(3.257.702)**
11.	Thu nhập khác	31	34	97.849	62.221
12.	Chi phí khác	32	35	190.970	58.147
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(93.121)**	**4.073**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**3.505.291**	**(3.253.628)**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	817.038	249
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(396.716)	3.834
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**3.084.969**	**(3.257.711)**
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		3.084.650	(3.257.722)
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		319	11
18.	Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.842	(1.228)

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế***	***01***	***3.505.291***	***(3.253.628)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	2.508.239	1.711.299
	Các khoản dự phòng	03	3	(76.826)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(136.972)	316.460
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.592.182)	(2.617.468)
	Chi phí lãi vay	06	928.102	2.559.247
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***3.212.481***	***(1.360.916)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.506.239	4.702.110
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	812.834	62.544
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	20.087.865	(1.162.104)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(95.673)	(106.068)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(5.730.253)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(754.374)	(2.628.853)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(91.429)	(2.022)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***24.677.943***	***(6.225.562)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.093.802)	(2.886.594)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	69.338	32.345
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(33.743.883)	(21.165.426)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.495.490	16.170.962
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.981.680)	(978.639)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	329.204	6.906.483
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	293.431	144.392
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(39.631.902)***	***(1.776.477)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	14.215.850	67.990.867
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.727.691)	(60.031.045)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***14.105.165***	***7.959.822***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(848.794)**	**(42.217)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**2.056.552**	**266.048**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	646	1.718
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**1.208.404**	**225.549**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có 17 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
7	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
8	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
10	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
11	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
12	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
13	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
14	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng Hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
15	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh
16	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shophouse, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
17	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 4 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con).

Chi tiết thông tin của các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong kỳ, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với một phần cấu phần hợp tác thuộc hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động chịu sự kiểm soát của Công ty được lập cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con và các họa động đó đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi mất quyền kiểm soát tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trước đó (nếu có) được ghi nhận giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn luỹ kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích hao mòn.

Phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 năm đến 12 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48
Quyền sử dụng đất	10 - 48
Bất động sản khác	2 - 10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ Golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ golf.

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng. Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho họa 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 hợp nhất.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 27).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa;
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con tại ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con như sau:

	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	2.110.782	1.239.941	3.350.723
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.713	-	14.713
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	258.619	-	258.619
Tài sản cố định hữu hình	3.543.752	6.701.444	10.245.196
Tài sản cố định vô hình	10.904	21.534	32.438
Bất động sản đầu tư cho thuê	12.337	23.335	35.672
Xây dựng cơ bản dở dang	395.199	707.199	1.102.398
Chi phí trả trước dài hạn	21.411	-	21.411
Nợ phải trả ngắn hạn	(3.888.721)	-	(3.888.721)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.738.691)	(1.738.691)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**2.708.333**	**6.954.762**	**9.663.095**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**2.708.315**	**6.954.715**	**9.663.030**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			656.299
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**10.319.329**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594	-	57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	-	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	1.361.270	1.865.295	3.226.565
Tài sản cố định vô hình	123.377	169.058	292.435
Xây dựng cơ bản dở dang	3.142	-	3.142
Chi phí trả trước dài hạn	5.351	-	5.351
Phải thu dài hạn khác	1.598	-	1.598
Nợ phải trả ngắn hạn	(169.465)	-	(169.465)
Nợ phải trả dài hạn khác	(3.830)	-	(3.830)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(406.871)	(406.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**1.593.677**	**1.627.482**	**3.221.159**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**1.593.657**	**1.627.462**	**3.221.119**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			463.635
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**3.684.754**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	518.142	508.000	1.026.142
Tài sản cố định vô hình	57.996	56.862	114.858
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(112.972)	(112.972)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**651.036**	**451.890**	**1.102.926**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**651.017**	**451.877**	**1.102.894**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			507.759
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**1.610.653**

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020"). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thoả thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thoả thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và Công ty chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.279
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.736
Phải thu ngắn hạn khác	-
Hàng tồn kho	19.334
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.292
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.794
Phải thu dài hạn khác	124
Tài sản cố định hữu hình	46.288
Tài sản cố định vô hình	1.005
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.644
Chi phí trả trước dài hạn	61.917
Thuế thu nhập hoãn lại	68.462
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.683.634)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(26.666)
Nợ phải trả dài hạn	(2.182.360)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(3.644.785)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(1.714.743)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 31)	**1.930.042**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cấu phần Condotel/Biệt thự biển các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.329
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.862
Phải thu ngắn hạn khác	1.766
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(83)
Hàng tồn kho	16.125
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.067
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.042
Phải thu dài hạn khác	90
Tài sản cố định hữu hình	223.081
Tài sản cố định vô hình	1.366
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.307
Chi phí trả trước dài hạn	39.771
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.751.118)
Nợ phải trả dài hạn	(2.292.324)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(4.502.284)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(3.279.228)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 31)	**1.223.056**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	8.526	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.165.992	2.002.487
Tiền đang chuyển	32.044	4.025
Các khoản tương đương tiền	1.842	1.497
	1.208.404	**2.056.552**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	**1.406.325**	-	**3.674.287**	**1.406.325**	-	**3.901.743**
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.674.287	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*3.674.287*	*1.406.325*	-	*3.901.743*

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	**154.971**	**154.971**	**130.782**	**130.782**
Tiền gửi có kỳ hạn	154.971	154.971	130.782	130.782

(i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,4%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư khác	**1.365.862**	-		**1.241.713**	-	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.365.862	-	(*)	1.241.713	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	*689.106*	-	*(*)*	*689.106*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	*340.000*	-	*(*)*	*372.607*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iii)	*336.756*	-	*(*)*	*180.000*	-	*(*)*

(iii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các hợp đồng hợp tác đầu tư này để trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có hướng dẫn về định giá hợp lý. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	466.697	551.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	359.828	1.109.496
Phải thu từ hoạt động khác	84.006	38.270
	910.531	**1.698.908**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan	225.962	306.440
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	108.812	102.312
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	17.134	-
Khác	355.425	386.101
	1.149.124	**553.196**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan	687.130	76.858
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về chi phí chi hộ	453.960	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	164.235	165.331
Khác	367.310	3.184.102
	985.505	**3.944.632**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	764.404	665.140
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu lãi cho vay	126.295	-
Khác	4.140	4.621
	20 6.354	**80.540**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan	15.548	879
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.107.646	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.390.664		1.320.038	
Nguyên liệu, vật liệu	108.759	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	6.980	-	9.600	-
Thành phẩm	92	-	4.312	-
Hàng hoá	2.531	-	84	-
	5.616.672	**-**	**3.109.895**	**-**

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ và dụng cụ	66.077	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	41.863	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	48.761	25.886
Chi phí bảo hiểm trả trước	16.197	16.316
Các khoản khác	204.562	69.098
	377.460	**145.627**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	155.839	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	199.188	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	141.573	164.340
Công cụ và dụng cụ	101.455	174.591
Các khoản khác	46.603	52.817
	644.658	**703.050**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.931	-	-	-	(313)	78.618
	78.931	**-**	**-**	**-**	**(313)**	**78.618**
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	1.956.434	(143.331)	(23.920)	1.849.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	817.038	(91.429)	(413)	818.367
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	165.996	(172.257)	(2.151)	51.216
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	115.634	(88.492)	-	57.492
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	2.754.509	(2.748.603)	-	8.965
Các loại thuế khác	260.068	38	346.529	(475.766)	(182)	130.687
	491.178	**15.681**	**6.156.140**	**(3.719.878)**	**(26.666)**	**2.916.455**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**22.118.459**	**8.059.876**	**980.171**	**90.821**	**722.563**	**886.520**	**32.858.410**
Tăng trong kỳ	14.403	44.441	25.300	3.929	212	2.702	90.987
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	794.634	652.954	41.709	596	613	10.303	1.500.809
Tăng do mua công ty con	9.939.744	3.746.777	87.256	92.606	218.417	413.103	14.497.903
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(271.511)	(186.083)	(95.120)	(5.889)	(671)	(38.389)	(597.663)
Giảm tài sản cố định trong kỳ	(133.347)	(132.519)	(19.069)	(36.627)	(693)	(46.326)	(368.581)
Số dư cuối kỳ	**32.462.382**	**12.185.446**	**1.020.247**	**145.436**	**940.441**	**1.227.913**	**47.981.865**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**4.758.792**	**3.959.080**	**517.210**	**64.772**	**415.879**	**442.199**	**10.157.932**
Khấu hao trong kỳ	1.045.226	927.509	63.860	21.095	85.327	187.261	2.330.278
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Giảm tài sản cố định trong kỳ	(77.748)	(92.778)	(9.935)	(11.330)	(687)	(15.429)	(207.907)
Số dư cuối kỳ	**5.609.589**	**4.680.455**	**504.812**	**68.851**	**500.004**	**588.298**	**11.952.009**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**17.359.667**	**4.100.796**	**462.961**	**26.049**	**306.684**	**444.321**	**22.700.478**
Tại ngày cuối kỳ	**26.852.793**	**7.504.991**	**515.435**	**76.585**	**440.437**	**639.615**	**36.029.856**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
Số dư cuối kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**8.049**	**26.987**	**35.036**
Khấu hao trong kỳ	4.069	13.643	17.712
Số dư cuối kỳ	**12.118**	**40.630**	**52.748**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**227.139**	**83.959**	**311.098**
Tại ngày cuối kỳ	**223.070**	**70.316**	**293.386**

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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**471.468**	**271.806**	**23.457**	**766.731**
Tăng trong kỳ	-	15.390	45.753	61.143
Tăng do mua công ty con	406.667	13.507	19.557	439.731
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Thanh lý	-	(151)	(93)	(244)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(59.530)	-	-	(59.530)
Số dư cuối kỳ	**818.605**	**287.971**	**88.674**	**1.195.250**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**85.562**	**210.463**	**8.506**	**304.531**
Khấu hao trong kỳ	14.071	23.207	3.954	41.232
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(10.210)	-	(10.210)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(1.534)	-	-	(1.534)
Số dư cuối kỳ	**98.099**	**223.460**	**12.460**	**334.019**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**385.906**	**61.343**	**14.951**	**462.200**
Tại ngày cuối kỳ	**720.506**	**64.511**	**76.214**	**861.231**

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**594.249**	**168.294**	**762.543**
Tăng do mua công ty con	35.672	-	35.672
Số dư cuối kỳ	**629.921**	**168.294**	**798.215**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**143.288**	**33.105**	**176.393**
Trích khấu hao trong kỳ	21.476	2.592	24.068
Số dư cuối kỳ	**164.764**	**35.697**	**200.461**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**450.961**	**135.189**	**586.150**
Tại ngày cuối kỳ	**465.157**	**132.598**	**597.754**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, 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;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 nên giá trị hợp lý này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	**3.993.457**	**5.007.600**
Tăng trong kỳ	2.127.624	1.753.649
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	1.105.540	(671.091)
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.500.809)	(50.522)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(59.794)	(62.847)
Số cuối kỳ	**5.650.067**	**5.976.789**

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Các dự án khu vui chơi giải trí VinWonders	2.260.391	611.728
Dự án Cảng Phú Quý	642.053	745.891
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	859.061	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	696.150	695.471
Các dự án khác	1.192.412	1.195.576
	5.650.067	**3.993.457**

18. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	116.163	-
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	20%	-	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**116.163**	**38.209**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	1.940.056	-
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	25.373	25.656
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		**1.965.429**	**25.656**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	463.635	656.299	507.759	1.627.693
Số dư cuối kỳ	**463.635**	**656.299**	**507.759**	**1.627.693**
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	27.049	38.285	29.618	94.952
Số dư cuối năm kỳ	**27.049**	**38.285**	**29.618**	**94.952**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**436.586**	**618.014**	**478.141**	**1.532.741**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	822.753	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.894.390	1.782.919
	2.717.143	**1.782.919**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	328.365	256.826

(*) Phản ánh nghĩa vụ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan tới Cấu phần hợp tác kinh doanh tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Nam An.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	340.177	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	14.285.539	85.750
Khác	36.103	36.196
	14.661.819	**443.673**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	24	-

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Tổng hợp An Hưng	4.963.538	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Điền Thịnh	2.664.250	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển Thương mại Thanh Bình	5.131.757	-
Khác	1.902.274	443.673
	14.661.819	**443.673**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	575.237	59.929
Chi phí xây dựng	660.842	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	199.290	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	107.127	144.790
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.298.979	-
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	-	1.717.963
Chi phí phải trả khác	306.916	212.401
	3.148.391	**2.661.455**

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua căn hộ khách sạn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	45.726	47.462
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	-	808.609
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	20.227	22.326
	65.953	**878.397**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	392.215	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	73.582	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	686	1.278.423
	466.483	**1.755.120**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng BCC	2.313.636	-
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwwoders Nha Trang (i)	1.335.613	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	767.879	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	50.014	148.956
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.141.647	1.119.081
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	386.178	259.636
	6.994.967	**2.394.873**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	-	100.000

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng diện tích thương mại thuộc dự án Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang từ Công ty Cổ phần Vincom Retail theo thỏa thuận đặt cọc được ký kết ngày 16 tháng 5 năm 2024 với số tiền là 1.335.613 triệu VND.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, Công ty đã ký Biên bản thanh lý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc kể từ ngày ký kết. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận ngày 16 tháng 5 năm 2024 và lãi phát sinh theo quy định của thỏa thuận.

(ii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.882.250	539.538
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	-	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.621	7.159
	3.652.040	**3.489.362**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.217.863	539.538

(i) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.

(ii) Phán ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
			Triệu VND			Triệu VND		Triệu VND
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn		**1.232.801**	**1.232.801**	**5.859.733**	**(3.464.006)**	**(9.751)**	**3.618.777**	**3.618.777**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Lãi suất 7,65%-9,65%, trả lãi cuối tháng	-	-	1.273.598	(260.308)	-	1.013.290	1.013.290
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Lãi suất 11,5% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25	469.767	469.767	1.643.146	(1.213.118)	-	899.795	899.795
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 10,7% - 12%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	210.671	210.671	584.484	(210.671)	-	584.484	584.484
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 6,5% đến 8,2%, trả lãi tại ngày đáo hạn	236.406	236.406	411.038	(318.462)	(9.751)	319.231	319.231
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 14,5%/năm, trả lãi cuối tháng	299.957	299.957	322.800	(300.780)	-	321.977	321.977
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang		16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển Thương mại Thanh Bình	- Gốc vay đã trả tháng 10/2024 - Lãi suất 6%	-	-	480.000	-	-	480.000	480.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus		-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 01		-	-	416.000	(416.000)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 02		-	-	79.000	(79.000)	-	-	-
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)		***100.000***	***100.000***	**148.000**	**(100.000)**	**-**	**148.000**	**148.000**
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)		***12.523.690***	***12.523.690***	**198.062**	**(12.721.752)**	**-**	**-**	**-**
		13.856.491	**13.856.491**	**6.205.795**	**(16.285.758)**	**(9.751)**	**3.766.777**	**3.766.777**

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
		Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn		191.600	191.600	5.832.252	(191.600)	(115.400)	5.716.852	5.716.852
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình		*191.600*	*191.600*	-	*(191.600)*	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	- 84 tháng - Lãi suất 10,2%/năm kỳ đầu tiên kết thúc 31/12/2024; - Các kỳ tiếp bằng lãi suất gửi tiết kiệm cộng thêm 4,5%	-	-	*955.000*	-	-	*955.000*	*955.000*
Vay hợp vốn(*)		-	-	*4.877.252*	-	*(115.400)*	*4.761.852*	*4.761.852*
Trái phiếu phát hành (**)		12.523.690	12.523.690	3.879.926	(12.721.752)	(56.550)	3.625.314	3.625.314
		12.715.290	**12.715.290**	**9.712.178**	**(12.913.352)**	**(171.950)**	**9.342.166**	**9.342.166**
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng		12.623.690	12.623.690				148.000	148.000
- Số phải trả trên 12 tháng		91.600	91.600				9.194.166	9.194.166

(*) Chi tiết khoản vay hợp vốn phát hành như sau:

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Loại tiền	Nguyên tệ	Thời gian vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Deutsche Bank AG, Singapore Branch.	USD	150.000.000	Tháng 8/2024 tới tháng 11/2027	(i)	(ii)	4.761.852	-

(i) Lãi suất thả nổi, với biên lãi suất là 2,75%/năm; lãi suất trong kỳ từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm;

(ii) Khoản vay hợp vốn được đảm bảo bằng tài sản cố định và bất động sản là các khách sạn của Vinpearl.

(**) Chi tiết khoản trái phiếu như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore	USD	2024	-	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	2029	3.625.314	-

(i) Trái phiếu có lãi suất cố định là 9,5%/năm, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền 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 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	**880.437**	**1.998.810**	**2.879.247**
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối kỳ	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**1.381.597**	**10.994**	**(213.346)**	**(19.238.848)**	**4.342**	**8.470.061**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(3.257.722)	5	(3.257.717)
Phát hành cổ phiếu phổ thông để sáp nhập công ty	100.000	956.000	-	-	-	-	1.056.000
Thanh lý công ty con	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023	**26.625.322**	**2.337.597**	**10.994**	**(213.406)**	**(22.496.570)**	**2.417**	**6.266.354**
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**(2.037.138)**	**2.177**	**(213.406)**	**521.449**	**2.359**	**13.316.823**
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	3.084.650	319	3.084.969
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.606.099**	**2.815**	**32.018.935**

(*) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04. Ngày 29 tháng 02 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và thay đổi vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 69 cùng ngày.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 70 ngày 15 tháng 3 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	**100,00**	**15.041.382**	**100,00**

28. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	6.183.770	6.794.516
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.770.087	-
Doanh thu khác	-	1.774
	11.953.857	**6.797.176**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	11.185	1.911
	11.185	**1.911**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**11.942.672**	**6.795.265**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	5.593.746	8.956.217
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.976.520	-
Giá vốn khác	-	1.280
	9.570.266	**8.957.497**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.178.817	1.045.647
Chi phí nhân công	1.749.456	2.374.279
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	2.508.239	1.711.299
Chi phí phát triển bất động sản	1.187.041	918.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.326.130	5.236.882
Chi phí khác bằng tiền	217.324	141.030
	8.167.006	**11.427.434**

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4a)	3.221.560	2.822.053
Lãi tiền gửi và cho vay	433.241	440.785
Lãi chênh lệch tỷ giá	199.831	5.780
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	67.392
Doanh thu tài chính khác	1.414	2.554
	3.856.046	**3.338.564**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	271.227	311.735
Chi phí đi vay	846.570	2.416.613
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	81.532	-
Phân bổ chiết khấu	-	142.634
Chi phí tài chính khác	44.493	11.412
	1.243.822	**2.882.394**

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	397.448	563.590
Chi phí vật liệu quản lý	8.599	10.543
Chi phí khấu hao	92.406	103.111
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	94.952	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	168.190	263.447
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	209.036	172.119
	970.631	**1.112.810**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	104.203	126.227
Chi phí hoa hồng	96.058	84.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213.438	171.124
Chi phí bán hàng khác	1.887	57.247
	415.587	**438.829**

34. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	69.338	30.640
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	2.450	2.157
Các khoản thu nhập khác	26.061	29.424
	97.849	**62.221**

35. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	104.282	34.127
Chi phí phạt hợp đồng	65.860	4.389
Các khoản chi phí khác	20.828	19.631
	190.970	**58.147**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	816.857	2.041
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	181	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**817.038**	**2.041**
(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(396.716)	5.148
Tổng (Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(396.716)**	**5.148**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**3.084.650**	**(3.257.722)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.674.529.084	2.652.532.166
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.842**	**(1.228)**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ này	1.504.138.162	2.652.532.166
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ (*)	170.390.922	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**1.674.529.084**	**2.652.532.166**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, trong kỳ, Công ty phát hành thêm tổng cộng 219.074.042 cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông xác định và cho người lao động, thông qua chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ là 1.674.529.084 cổ phiếu.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**225.962**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	68.191	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.773	68.375
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.085	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.297	5.092
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.384	9.636
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.037	5.609
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	14.022	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.284	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.959	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	51	1.136
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.167	3.565
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.690	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	481	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	9.743	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.921	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.877	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**687.130**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.134	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	877	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	583	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	783	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**764.404**	**665.140**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	452.165	58.638

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	35.120	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	1.484	283.483
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	3.068	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác Đặt cọc ngắn hạn	16	10.770
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.626	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	162.278	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	104.049	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	1.302	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	2.055	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	241	1.309
Phải thu dài hạn khác			**15.548**	**879**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	14.371	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	189	10
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	988	869
Phải thu về cho vay ngắn hạn			**7.161.000**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom (i)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	5.722.000	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart) (ii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	39.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	1.400.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn			**14.072.000**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	2.845.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (iv)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	3.000.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (v)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	5.464.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY (vi)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	2.763.000	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả người bán ngắn hạn			**328.365**	**256.826**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	100.368	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	117.736	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	8.696	23.176
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.711	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	90.040	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.121	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.292	5.330
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.401	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**-**	**100.000**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Phải trả dài hạn khác			**3.217.863**	**539.538**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	1.335.613	-
Nhận ứng trước khách hàng			**24**	**-**
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	24	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**55.913**	
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Lãi phạt hợp đồng	55.913	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

(ii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay dưới 12 tháng.

(iii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

(iv) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

(v) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

(vi) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	**Công ty mẹ**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		101.915	18.434
Cung cấp dịch vụ		39.645	42.600
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		43.227	43.148
Thu nhập khác		297	1.281
Vay		-	15.526.260
Hoàn trả khoản vay		-	19.159.447
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	14.330.903
Thu hồi khoản cho vay		-	15.315.835
Thu nhập từ lãi cho vay		-	108.722
Phí quản lý		-	116.091
Chi phí lãi vay		-	178.031
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.953	2.060
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.329	10.891
Cho vay		12.056.490	-
Thu hồi khoản cho vay		7.811.490	-
Thu nhập từ lãi cho vay		141.291	-
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Nhận khoản vay		349.667	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		51.841	14.665
Mua hàng hóa và dịch vụ		31.467	29.647
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	13.123

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		26.656	23.159
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.302	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		8	-
Cho vay		2.763.000	-
Lãi cho vay		5.514	-
Công ty cổ phần VIN3s	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.648	10.853
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		146.057	235.936
Mua hàng hóa và dịch vụ		44	232
Thu nhập từ lãi cho vay		-	20.523
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-
Chi phí lãi vay		2.071	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.219	42.608
Cung cấp dịch vụ		11.902	9.984
Thu nhập khác		33	-
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		270	322
Cung cấp dịch vụ		6.401	4.899
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.095	10.104
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.516	10.325
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		9.029	5.198
Cho vay		8.078.000	-
Thu hồi khoản cho vay		2.356.000	-
Lãi cho vay		162.278	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		22.104	10.142
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.824	8.298
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		20.144	9.025
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		117.301	20.445
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		25.605	35.098
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		24.846	6.438
Cung cấp dịch vụ		8.243	4.783
Thu nhập khác		1.935	-
Chi phí khác		55.913	-
Nhận đặt cọc mua bất động sản		1.335.613	122.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		76.368	83.437
Mua hàng hóa và dịch vụ		7	32
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		2	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		13.505	12.117
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		291	3.960
Cung cấp dịch vụ		1.502	8.416
Vay		-	10.210.000
Hoàn trả khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		402	138
Vay		-	12.910.000
Hoàn trả khoản vay		-	11.097.000
Chi phí lãi vay		-	249.956
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		504	3.126
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.020
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		965	1.077
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.130	35.370
Công ty Cổ phần VinBrain	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		359	1.365

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Quỹ Thiện Tâm	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		4.319	5.328
Mua hàng hóa và dịch vụ		31	35
Công ty Cổ phần Giải pháp công nghệ thông tin và Hạ tầng truyền dẫn VINITIS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		705	709
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.420	12.181
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.363	2.122
Công ty Cổ phần Vinbigdata	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.078	973
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.709	4.581
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		9.528	3.643
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.627	294
Thu nhập khác		180	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		5.189	4.081
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		422	360
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.629	530
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		484.020	-
Cung cấp dịch vụ		36.893	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.604	-
Thu nhập khác		157	-
Cho vay		3.000.780	-
Thu hồi khoản cho vay		780	-
Thu nhập từ lãi cho vay		14.416	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		-	12
Mua hàng hóa và dịch vụ		372	70
Cho vay		9.503.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		4.039.000	1.996.724
Thu nhập từ lãi cho vay		2.055	297.113
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.665	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		649	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		209	-
Vay		-	1.000.000
Hoàn trả khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		151	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		85	12
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	29.272.000
Hoàn trả khoản vay		-	16.924.975
Chi phí lãi vay		-	594.249
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	19.748
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		133	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		268	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		145	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Hoàn trả khoản vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Gốc cho vay		39.600	-
Lãi cho vay		1.302	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/09/2024 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 30/09/2023 Triệu VND
Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	Bên liên quan khác là cá nhân	-	485.760

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 10 năm 2024

BẢN SAO

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH KHÁNH HÒA
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 4201954042

Đăng ký lần đầu: ngày 21 tháng 04 năm 2022

Đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 20 tháng 06 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Điện thoại: *02583590611* Fax:

Email: Website:

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25-12-2024
SỐ CHỨNG THỰC 5867 QUYỂN SỐ 01 SCT/BS

3. Vốn điều lệ: 2.918.771.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm mười tám tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 291.877.100

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: TRẦN NAM ANH Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Sinh ngày: *26/10/1984* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *026084011895*

Ngày cấp: *29/12/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Số 12 ngõ 162 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Số 12 ngõ 162 Lê Trọng Tấn, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA T.P HÀ NỘI

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Kiều Lâm

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2836 /QĐ-UBND	*Khánh Hòa, ngày 21 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh v/v Ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2146/QĐ-TTg ngày 20/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland - đảo Hòn Tre, TP Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland;

Căn cứ Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/2/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 735/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1808/QĐ-UBND của UBND tỉnh, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 30/6/2021;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND của UBND tỉnh, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 22/6/2022;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1420/QĐ-UBND, cấp điều chỉnh lần thứ 3 ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2638/QĐ-UBND, cấp điều chỉnh lần thứ 3 ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực đảo Hòn Tre – đảo Hòn Một, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 07/08/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang tại Tờ trình số 031/TTr-VW ngày 07/11/2023 về việc trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 4058/BC-SXD ngày 20/11/2023 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang với các nội dung chính sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang.

II. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng **620.818 m^2** thuộc đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang *(theo quy mô diện tích được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 và Quyết định số 2638/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh)*; có vị trí tứ cận được xác định như sau:

+ Phía Đông: giáp Dự án Làng du lịch Bãi Trũ – Đầm Già.

+ Phía Tây: giáp khu vực biển thuộc vịnh Nha Trang.

+ Phía Nam: giáp Dự án Khu khách sạn và biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang.

+ Phía Bắc: giáp Dự án Nha Trang Bay Resort & Villas.

Trong đó:

+ Phần diện tích nghiên cứu khớp nối, điều chỉnh trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt là ***570.006,8 m^2*** *(thực hiện trên cơ sở Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Công viên văn hoá và du lịch sinh thái Vinpearlland được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 và Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/2/2018)*;

+ Phần diện tích nghiên cứu, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là ***50.811,2 m^2*** *(bao gồm phần diện tích mở rộng dự án theo nội dung được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh)*

III. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

1. Mục tiêu: Xây dựng hoàn chỉnh một hệ thống dịch vụ với đầy đủ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật, thể thao, ẩm thực hội nghị - hội thảo *(theo mục tiêu được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND ngày 22/6/2022 của UBND tỉnh).*

2. Tính chất: cụ thể hóa mục tiêu đã được chấp thuận chủ trương đầu tư; gồm:

- Là khu Công viên văn hóa kết hợp với các tiện ích, các khu thương mại dịch vụ du lịch, khu đón tiếp, khu Quảng trường liền kề và hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

- Hình thành khu Công viên văn hoá gồm: khu biểu diễn giao lưu văn hoá dân gian Việt, khu chợ ẩm thực, nhằm khẳng định giá trị văn hoá Việt, đồng thời quảng bá một phần hình ảnh Việt Nam đến với du khách nước ngoài.

- Xây dựng khu bến tàu cao tốc đón tiếp, kết nối với khu vực cảng Nha Trang ở đất liền (được định hướng cải tạo, nâng cấp thành cảng du lịch Quốc tế); đồng thời xây dựng nhà ga cáp treo, góp phần củng cố cấu trúc giao thông.

IV. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:

1. Các chỉ tiêu quy hoạch chính của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	**Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**		
1	Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch	m^2	620.818
2	Tầng cao tối đa	Tầng	≤ 6
3	Quy mô khách du lịch	Khách/ngày	Từ 9.000 đến 18.980
B	**Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**		
1	Cấp nước		
	- Cấp nước công cộng, thương mại dịch vụ	Lít/m^2 sàn/ngày đêm	≥ 2
	- Cấp nước tưới vườn hoa, công viên	Lít/m^2	≥ 3
	- Cấp nước rửa đường	Lít/m^2	≥ 0,4
2	Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn		
	- Thoát nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước
	- Rác thải		
	+ Chất thải rắn	Kg/m^2 sàn	≥ 0,03
3	Cấp điện		
	- Cấp điện công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch	W/m^2 sàn	≥ 30
	- Chiếu sáng công cộng	W/m^2	≥ 1
4	Thông tin liên lạc	Thuê bao/ha sàn	50

2. Quy hoạch sử dụng đất:

2.1. Các nội dung thay đổi, điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết liên quan đã được phê duyệt

- Trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết kỳ này, khu vực không thực hiện điều chỉnh quy hoạch (*so với quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 và Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/2/2018*) có diện tích **465.721,9 m^2**; Khu vực này cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt năm 2017 và 2018; chỉ điều chỉnh, cập

nhật tên gọi sử dụng đất, ký hiệu lô đất và cập nhật phân khu chức năng sử dụng đất, tim tuyến giao thông tại một số vị trí theo Quy hoạch phân khu Khu vực đảo Hòn Tre – đảo Hòn Một, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang được phê duyệt tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh; Bao gồm các ô đất: CV-1, CV-2, CV-3 (một phần), CV-4 (một phần), CV-5, BB-1, BB-2, CX-2-1, CX-3, CX-4-1, CX-4-2, CX-5, CX-6, CX-8-1, CX-8-2, TXL, QT-2, BCXL-1, BCXL-2.

- Khu vực thực hiện điều chỉnh quy hoạch (*so với quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 và Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/2/2018*) có diện tích **104.284,9 m^2**; gồm:

+ Chuyển đổi đất khu ẩm thực (các lô đất có ký hiệu NHA-1, NHA-2) thành đất thương mại dịch vụ, du lịch;

+ Chuyển đổi Đất quảng trường (lô đất ký hiệu QT-1) thành đất thương mại dịch vụ, du lịch;

- Bố trí thêm các khu vực thương mại, dịch vụ tại phần diện tích được mở rộng dự án theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Bảng so sánh chức năng sử dụng đất

Theo QHCT được duyệt tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 và Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/2/2018 của UBND tỉnh		**Theo Quy hoạch chi tiết đề xuất**		**GHI CHÚ**
STT	**Chức năng sử dụng đất**	**STT**	**Chức năng sử dụng đất**	
1	Đất công viên chuyên đề, công viên văn hóa	1	Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa	Khu đất công viên và khu đất bãi tắm được gộp chung và điều chỉnh tên gọi thành ***Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa***. Diện tích ***Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa*** của Đồ án quy hoạch chi tiết kỳ này được điều chỉnh tăng do có chuyển một phần đất cây xanh sang đất công viên.
1.1	*Đất công viên*			
1.2	*Đất bãi tắm*			
2	Đất công trình thương	2	Đất công trình	Khu đất ẩm thực và Khu đất

	mại dịch vụ du lịch		thương mại dịch vụ du lịch	trung tâm hội nghị được gộp chung thành ***Đất thương mại dịch vụ du lịch***; đồng thời, thực hiện mở rộng diện tích loại đất này theo diện tích mở rộng dự án được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.
2.1	*Đất khu ẩm thực*			
2.2	*Đất trung tâm hội nghị*			
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	3	Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, có điều chỉnh mở rộng diện tích.
4	Đất cây xanh sinh thái	4	Đất cây xanh sinh thái	Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, có điều chỉnh giảm diện tích do thực hiện điều chỉnh một phần thành Đất công viên chuyên đề.
5	Đất quảng trường	5	Đất quảng trường	Giữ nguyên chức năng sử dụng, có điều chỉnh giảm diện tích do do thực hiện điều chỉnh một phần thành Đất thương mại dịch vụ du lịch.
6	Đất giao thông	6	Đất giao thông	Giữ nguyên chức năng sử dụng, có điều chỉnh mở rộng diện tích do mở rộng đường theo Quy hoạch phân khu.
7	Đất khu mô hình chùa việt	7	Đất khu mô hình chùa việt	Giữ nguyên chức năng nhưng tách khỏi dự án Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang và không nằm trong lần điều chỉnh này (thuộc QHCT được phê duyệt tại Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017, Văn bản số 1697/UBND-XDND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh).

Bảng so sánh chi tiết sử dụng đất

TT	Theo Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017 và Văn bản số 1697/UBND-XDND ngày 13/2/2018 của UBND tỉnh				Theo Quy hoạch chi tiết kỳ này					Ghi chú	
	Tên loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Bao gồm các ô đất có ký hiệu	TT	Tên loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Bao gồm các ô đất có ký hiệu	Tăng/ giảm	Nội dung cụ thể
1	Đất công	353.317	54,98	CV-1, CV-2,	1	Đất công viên	377.471	60,80	CV-1, CV-2,	Tăng 10.455	Đất công viên được gộp cùng ô đất bãi tắm, bổ sung chức năng thành ô đất

	viên			CV-3, CV-4, CV-5		chuyên đề, công viên văn hóa			CV-3, CV-4, CV-5, CV-6,	m^2	Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa. Mở rộng lô đất, tổng diện tích tăng **10.455 m^2**. Cụ thể: *+ Ô đất CV-1 tăng 9.831 m^2 lấy từ một phần diện tích của ô đất có ký hiệu BB-1, BB-2, CV-4;* *+ Ô đất CV-2 tăng 1.825 m^2 lấy từ một phần diện tích của ô đất có ký hiệu CV-1,CV-4,CV-5 và một phần đất giao thông;* *+ Ô đất CV-3 giảm 12.001 m^2 chuyển sang một phần diện tích của ô đất có ký hiệu CV-5, HH1, HH2, TMDV-Q, CX-5 và một phần đất giao thông;* *+ Ô đất CV-4 giảm 12.082 m^2 chuyển sang một phần diện tích của các ô đất có ký hiệu CV-1,CV-2,HH1, HH2, TMDV-B, TMDV-Q và đất Giao thông;* *+ Ô đất CV-5 giảm 7.349 m^2 chuyển sang một phần diện tích của các ô đất có ký hiệu CV-2,CV-3,TXL và một phần đất giao thông;* *+ Bổ sung ô đất có ký hiệu CV-6 với diện tích 43.929 m^2 lấy từ một phần diện tích ô đất có ký hiệu CX-4-1 và CX-4-2.* *+ Chức năng đất bãi tắm không còn*
2	Đất bãi tắm	13.699	2,13	BB							
3	Đất khu ẩm thực	28.019	4,36	NHA	2	Đất công trình thương mại dịch vụ du lịch	176.301	28,40	HNG-12, TMDV-A, TMDV-B, TMDV-E, TMDV-F, TMDV-H, TMDV-Q, BT, HH1, HH2, QTCQ1, QTCQ3	Tăng 91.537 m^2	Khu đất ẩm thực gộp cùng khu đất trung tâm hội nghị thành Đất thương mại dịch vụ du lịch, đồng thời mở rộng diện tích (mở rộng theo chủ trương đầu tư được duyệt). Chức năng sử dụng đất điều chỉnh như sau: *+ Ô đất HNG-12 được giữ nguyên chức năng và giảm diện tích: 37.411 m^2 (chuyển sang một phần các ô đất có ký hiệu HH1, HH2, TMDV-Q và một phần diện tích đất giao thông);* *+ Bổ sung các ô đất ký hiệu TMDV-A, TMDV-B, TMDV-E, TMDV-F, TMDV-H, TMDV-Q, BT, HH1, HH2, QTCQ1, QTCQ3 và đất giao thông.*
4	Đất trung tâm hội nghị	56.745	8,83	HNG-12							
5	Đất khu xử lý nước thải	3.639	0,57	BCXL-1, BCXL-2, TXL	3	Đất khu xử lý nước thải	4.493	0,72	BCXL-1, BCXL-2, TXL	Tăng 854 m^2	Điều chỉnh tăng 854 m^2 do mở rộng khu TXL, diện tích phần đất bổ sung lấy từ công viên chuyên đề ký hiệu CV-05.
6	Đất cây xanh sinh thái	125.886	19,59	CX-1-2, CX-2-1, CX-2-2, CX-3, CX-4-1, CX-4-2, CX-5, CX-6, CX-8-1, CX-8-2	4	Đất cây xanh sinh thái	35.453	5,71	CX-2-1, CX-2-2, CX-3, CX-4-1, CX-5, CX-8-1, CX-8-2.1, CX-8-2.2, CX-8-2.3	Giảm 90.433 m^2	Điều chỉnh giảm 90.433 m^2 cụ thể do: *+ Ô đất CX-3 giảm 488 m^2 chuyển sang một phần diện tích của ô đất có ký hiệu HH1;* *+ Ô đất CX-4-1 giảm 1.816 m^2 chuyển sang một phần diện tích của ô đất CV-6 và một phần diện tích đất Giao thông;* *+ Ô đất CX-4-2 giảm 42.711 m^2 chuyển sang một phần diện tích của ô đất có ký hiệu CV-6;* *+ Ô đất CX-5 giảm 3.015 m^2 chuyển sang một phần diện tích của các ô đất HNG-12, TMDV-Q và đất giao thông;* *+ Ô đất CX-6 giảm 856 m^2 chuyển sang một phần diện tích của các ô đất TMDV-Q, CX-5 và đất giao thông;* *+ Ô đất CX-8-1 giảm 425 m^2 do chuyển sang một phần diện tích đất giao thông.* ***Phần diện tích cây xanh giảm do không chuyển nhượng, tách khỏi dự án: 42.046 m^2*** *+ Ô đất CX-1-2: 5.706 m^2;* *+ Ô đất CX-2-1 giảm 3.250 m^2;* *+ Ô đất CX-2-2 giảm 30.399 m^2;* *+ Ô đất CX-8-2 giảm 1.767 m^2*

7	Đất quảng trường	15.369	2,39	QT-1, QT-2	5	Đất quảng trường	4.775	0,77	QT-2	Giảm 10.594 m^2	Giảm 10.594 m^2 do ô đất QT-1 chuyển sang một phần diện tích các ô Đất có ký hiệu TMDV-A, TMDV-B, TMDV-E, HHI, QTCQ1 và một phần diện tích đất Giao thông.
8	Đất giao thông	15.379	2,39		6	Đất giao thông	22.325	3,60	GT	Tăng 6.586 m^2	- Điều chỉnh tăng 6.586 m^2 do mở rộng lộ giới đường và điều chỉnh hướng tuyến theo quy hoạch phân khu, đồng thời bổ sung đường giao thông nội khu (sân đường, đường PCCC)
9	Khu mô hình Chùa Việt	30.548	4,75								***Tách toàn bộ sang dự án khác***
TỔNG CỘNG		**642.601**	**100**				**620.818**	**100**			

2.2. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Tổng diện tích sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch là **620.818 m^2**, gồm:

- Đất công trình thương mại dịch vụ du lịch: diện tích 176.300,78 m^2; chiếm tỷ lệ 28,40%.

- Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa: Diện tích 377.470,72 m^2; chiếm tỷ lệ 60,80%.

- Đất khu xử lý nước thải: diện tích 4.493,16 m^2; chiếm tỷ lệ 0,72%.

- Đất cây xanh sinh thái: diện tích 35.452,93 m^2; chiếm tỷ lệ 5,71%.

- Đất quảng trường: diện tích 4.774,71 m^2; chiếm tỷ lệ 0,77%.

- Đất giao thông: diện tích 22.325,70 m^2; chiếm tỷ lệ 3,60%.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ du lịch	176.300,78	28,40
2	Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa	377.470,72	60,80
3	Đất khu xử lý nước thải	4.493,16	0,72
4	Đất cây xanh sinh thái	35.452,93	5,71
5	Đất quảng trường	4.774,71	0,77
6	Đất giao thông	22.325,70	3,60
	Tổng	**620.818,00**	**100,00**

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

TT	KÝ HIỆU Ô ĐẤT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DT SỬ DỤNG ĐẤT (m^2)	DT XÂY DỰNG (m^2)	TỔNG DT SÀN (m^2)	MĐXD tối đa (%)	TC tối đa (tầng)	HSSDĐ tối đa (lần)
I		**ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH**	**176.300,78**	**97.385,45**	**515.737,07**	**55,24**	**6**	**2,93**
1	HNG-12	Đất trung tâm hội nghị, nhà hát	19.333,69	10.633,53	56.647,65	55,00	5	2,93
2	TMDV-A	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	3.686,40	2.912,99	12.521,97	79,02	4	3,40
3	TMDV-B	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	6.451,85	4.829,85	20.769,42	74,86	4	3,22
4	TMDV-E	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	3.765,13	2.971,06	12.774,26	78,91	4	3,39
5	TMDV-F	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	5.126,53	3.945,38	16.961,51	76,96	4	3,31

6	TMDV-H	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	2.524,30	2.019,44	10.697,20	80,00	5	4,24
7	TMDV-Q	Đất thương mại dịch vụ, du lịch	13.311,32	8.119,91	43.049,53	61,00	5	3,23
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô Q1)	*2.716,77*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô Q2)	*2.806,78*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô QC)	*5.021,98*					
		Cây xanh cảnh quan sân vườn	2.765,79					
8	BT	Bến tàu	1.129,35	903,48	903,48	80,00	1	0,80
9	HH1	Khu tổ hợp vui chơi giải trí, nhà hàng, phố hải sản, Cổng chính Vinwonders, Kho tổng, bếp trung tâm, Trung tâm thương mại kết hợp trung tâm Spa Aquaffied, thương mại dịch vụ, du lịch, Quảng trường, chợ đêm…	56.241,56	35.432,18	187.600,91	63,00	5	3,34
		Khu tổ hợp vui chơi giải trí (Indoor game)	*4.135,65*					
		Nhà hàng, phố hải sản, ẩm thực…	*6.334,08*					
		Cổng chính Vinwonders	*1.870,81*					
		Kho tổng, bếp trung tâm	*3.667,09*					
		Trung tâm thương mại kết hợp trung tâm Spa Aquaffied	*8.748,25*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô C)	*4.833,02*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô D)	*1.310,84*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô L)	*1.450,40*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô L1)	*1.048,49*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô P)	*6.049,36*					
		Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô PC)	*5.037,71*					
		Quảng trường, sân khấu, Chợ đêm, sân vườn nội bộ	*11.755,86*					
10	HH2	Nhà ga cáp treo, Bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch, Quảng trường, chợ đêm	40.317,84	24.190,70	152.384,22	60,00	6	3,78
		Nhà ga cáp treo kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô GA, SG)	*7.060,41*					
		Bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô K, M, H2, K2, M1)	*20.932,13*					
		Quảng trường, Chợ đêm, sân vườn nội bộ	*12.325,30*					
11	QTCQ1	Quảng trường cảnh quan	4.866,08	1.216,52	1.216,52	25,00	1	0,25
12	QTCQ2	Quảng trường cảnh quan	809,64	202,41	202,41	25,00	1	0,25
13	QTCQ3	Quảng trường cảnh quan	159,84	7,99	7,99	5,00	1	0,05
14		Giao thông nội khu	18.577,25					
II	**CV**	**ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ - CÔNG VIÊN VĂN HÓA**	**377.470,72**	**85.581,90**	**427.909,50**	**22,67**	**5**	
1	CV-1	Thế giới nước Vinpearl	71.914,23	17.978,56	89.892,79	25,00	5	1,25
2	CV-2	Nhà hát ngoài trời, phố mua sắm Vinpearl	34.990,23	8.747,56	43.737,79	25,00	5	1,25
3	CV-3	Công viên trung tâm Vinpearl	40.420,28	10.105,07	50.525,35	25,00	5	1,25
4	CV-4	Công viên văn hóa	49.913,47	12.478,37	62.391,84	25,00	5	1,25
5	CV-5	Công viên Safari	136.303,61	34.075,90	170.379,51	25,00	5	1,25

6	CV-6	Công viên	43.928,90	2.196,45	10.982,23	5,00	5	0,25
III		**ĐẤT KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI**	**4.493,16**	**2.695,90**	**5.391,79**	**60,00**	**2**	
1	BCXL1	Bể chứa nước thải chưa xử lý 1	2.369,65	1.421,79	2.843,58	60,00	2	1,2
2	BCXL2	Bể chứa nước thải chưa xử lý 2	435,35	261,21	522,42	60,00	2	1,2
3	TXL	Trạm xử lý nước thải	1.688,16	1.012,90	2.025,79	60,00	2	1,2
IV	**CX**	**ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI**	**35.452,93**	**1.772,65**	**1.772,65**	**5,00**	**1**	
1	CX-2-1	Đất cây xanh sinh thái	15.082,08	754,10	754,10	5,00	1	0,05
2	CX-2-2	Đất cây xanh sinh thái	82,36	4,12	4,12	5,00	1	0,05
3	CX-3	Đất cây xanh sinh thái	8.557,48	427,87	427,87	5,00	1	0,05
4	CX-4-1	Đất cây xanh sinh thái	995,58	49,78	49,78	5,00	1	0,05
5	CX-5	Đất cây xanh sinh thái	1.091,91	54,60	54,60	5,00	1	0,05
6	CX-8-1	Đất cây xanh sinh thái	181,14	9,06	9,06	5,00	1	0,05
7	CX-8-2.1	Đất cây xanh sinh thái	1.931,65	96,58	96,58	5,00	1	0,05
8	CX-8-2.2	Đất cây xanh sinh thái	7.385,50	369,28	369,28	5,00	1	0,05
9	CX-8-2.3	Đất cây xanh sinh thái	145,23	7,26	7,26	5,00	1	0,05
V	**QT**	**ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG**	**4.774,71**	**1.193,68**	**1.193,68**	**25,00**	**1**	
	QT-2	Đất quảng trường	4.774,71	1.193,68	1193,68	25,00	1	0,25
VI		**ĐẤT GIAO THÔNG**	**22.325,70**					
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH			**620.818,00**	**188.629,57**	**952.004,69**	**30,38**	**6**	**1,53**
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP						**30,38%**		
HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU						**1,53**		

3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Công trình xây dựng cần đảm bảo diện tích sân đường, cây xanh theo quy định và có hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Khuyến khích không bố trí tường rào bao quanh để tạo không gian mở, cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng, đáp ứng các yêu cầu công tác PCCC, thoát người...

- Thiết kế đô thị đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể toàn khu công viên đến không gian cụ thể từng công trình. Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng hiện hữu và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực; Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Phân vùng cảnh quan: Theo tổng thể toàn khu quy hoạch và phân khu chức năng trong khu gồm có các khu công viên, khu vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, khu thương mại dịch vụ, quảng trường và quảng trường văn hoá,... và cây xanh. Cảnh quan được phân theo vùng chức năng và hoạt động.

- Các khu trung tâm dịch vụ, thương mại, trung tâm công cộng, văn hóa, dịch vụ du lịch của Khu công viên là những khu vực tập trung các hoạt động đông người; cần tạo không gian kiến trúc đặc trưng, sôi động, đa dạng, có hình thái, đường nét kiến trúc nổi bật và hình thức kiến trúc gắn với tính chất công trình; Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình; Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại, tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng.

- Đối với công viên vui chơi giải trí: hình thành không gian hiện đại, tiện nghi đáp ứng nhu cầu cho vui chơi, giải trí chất lượng cao, tạo không gian cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước, đường dạo và các kiến trúc đặc trưng.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Các tuyến đường khu vực có lộ giới 16m (mặt cắt 1-1) gồm mặt đường rộng 12m, lề đường mỗi bên rộng 2m, phục vụ lưỡng dụng (phục vụ tuần tra quốc phòng và du lịch).

+ Tuyến đường phân khu vực có lộ giới 13m (mặt cắt 2-2) gồm mặt đường rộng 11m, lề đường mỗi bên rộng 1m.

+ Giao thông thủy: Bố trí bến tổng hợp có chức năng vừa xếp dỡ hàng hóa, vừa đón trả hành khách và thực hiện các dịch vụ khác, bến có khả năng tiếp nhận loại phương tiện thủy nội địa chở khách dự kiến có sức chở tối đa dưới 100 khách/tàu theo quy định TCVN 10305:2015 Cảng nội địa - phân cấp kỹ thuật, cấp kỹ thuật cảng nội địa cấp III.

+ Tuyến cáp treo vượt biển: tuyến cáp treo có chiều dài 3.320 mét và công suất thiết kế vận chuyển 5.280 lượt khách/giờ.

- Giao thông đối nội:

Hệ thống giao thông đối nội gồm các tuyến sân đường nội bộ - PCCC có mặt cắt lòng đường từ 6÷9 m đảm bảo nhu cầu đi lại khu vực quy hoạch và an toàn PCCC.

4.2. Quy hoạch san nền – thoát nước mưa:

- San nền:

+ Cao độ san nền xây dựng tối thiểu là Hxd ≥ +3,0m và cao độ tim đường tối thiểu ≥ +2,5m. Khu vực san nền trên nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, giảm thiểu tối đa khối lượng đào đắp.

+ Xây dựng hệ thống kè biển tại các khu vực giáp biển. Vị trí, cao độ hệ thống kè sẽ xác định cụ thể tại bước lập Dự án đầu tư xây dựng.

- Thoát nước mưa: thoát nước mưa cho khu vực dự án thiết kế độc lập với nước thải sinh hoạt, hướng thoát nước mưa chính là hướng từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây; thoát về khu vực giáp biển, gồm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ công viên trung tâm và khu vực mở rộng dự án: Nước mưa được thu gom qua các tuyến mương BTCT dẫn về vị trí cửa xả cửa xả thoát ra biển.

+ Lưu vực 2: Bao gồm các khu vực CX-1-2, CX-2-1, CX-8-5 và CV-5: nước mưa lưu vực được thu gom vào tuyến mương BTCT và sau đó thoát theo

tuyến mương theo trục đường lộ giới 16 mét dẫn về vị trí cửa xả thoát nước ra biển.

+ Lưu vực 3: Bao gồm toàn bộ diện tích khu TMDV. Nước mưa được thu gom vào tuyến cống quy hoạch mới dẫn về vị trí cửa xả thoát ra biển.

+ Mạng lưới thoát nước được sử dụng kết hợp giữa mương nắp đan đặt dưới lòng đường, kết hợp với mương xây hở đón nước mưa từ trên sườn núi xuống và tuyến cống tròn BTCT. Hệ thống thoát nước được thiết kế thoát nước tự chảy, đảm bảo độ dốc tối thiểu >=1/D

+ Dọc theo trục đường để những mương bêtông tại những điểm thấp bố trí hố ga thu nước mưa, sau đó dùng cống tràn băng ngang đường, thoát về phía biển tại những vị trí thích hợp. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mặt, giếng kiểm tra, miệng xả,... theo quy định hiện hành

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch dự kiến khoảng: 2.830 m^3/ngđ.

- Nguồn cấp nước:

+ Giai đoạn đầu: Nguồn cấp nước cho khu vực dự án từ bể chứa 5.000 m^3 trên đảo Hòn Tre. Nước được vận chuyển từ đất liền ra đảo Hòn Tre bằng xà lan chuyên dụng (lấy từ bể chứa tại khu An Viên và Khu số 07 đường Trần Phú).

+ Giai đoạn tiếp theo, bố trí cấp nước theo 3 nguồn:

• Nguồn cấp nước thứ nhất từ 2 đường ống D400 (1 ống chính và 1 dự phòng) vượt biển (đấu nối từ đường ống D400 dọc đường Trần Phú), cấp vào bể chứa và trạm bơm 15.000 m^3/ngđ trên đảo Hòn Tre; từ bể chứa và trạm bơm tăng áp này, cung cấp nước tới từng bể chứa của các khu vực phục vụ cấp nước.

• Nguồn cấp nước thứ hai từ trạm xử lý nước cấp hiện trạng công suất 8.000 m^3/ngđ trên đảo Hòn Tre, dẫn nước lên bể chứa nước hiện trạng dung tích 8.000 m^3/ngđ trên đảo (có cao độ 193m); từ vị trí này, nước chảy theo địa hình, kết hợp với nguồn cấp nước thứ nhất để cấp nước tới các khu vực.

• Nguồn cấp nước thứ ba từ trạm xử lý nước cấp hiện trạng công suất dự kiến 6.000 m^3/ngđ trên đảo Hòn Tre dẫn nước hòa vào mạng lưới hỗ trợ cấp nước tưới cây, công viên, rửa đường.

- Mạng lưới đường ống, gồm 2 phần: mạng lưới đường ống cấp 1 (mạng lưới ống phân phối) và mạng lưới cấp 2 (mạng lưới ống dịch vụ). Sử dụng ống nhựa HDPE chống xâm thực có đường kính từ DN50 đến DN200.

- Cấp nước chữa cháy: Sử dụng hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Khi có cháy xảy ra, các xe cứu hoả lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường để dập tắt đám cháy.

4.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch dự kiến khoảng: 2.500 m^3/ng.đ. Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

+ Nước thải thu gom bằng mạng lưới cống có đường kính DN200 - DN300mm, bố trí trạm bơm dẫn về trạm xử lý nước thải số 1 xử lý (công suất dự kiến giai đoạn 1 khoảng 4.000 m^3/ngày đêm, giai đoạn 2 dự kiến là 6.000 m^3/ngày-đêm).

+ Mạng lưới thoát nước thải dự kiến sử dụng cống bê tông cốt thép hoặc HDPE có đường kính tối thiểu DN200mm.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn toàn khu dự kiến khoảng 9,0 tấn/ngày-đêm.

+ Thu gom rác: thùng rác được bố trí tại các khu vực của dự án, sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

+ Vận chuyển rác: sử dụng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các khu vực vui chơi giải trí, thương mại, công cộng, dịch vụ đến khu xử lý rác thải tập trung trên đảo theo định hướng quy hoạch phân khu.

+ Rác thải thu gom sẽ được đơn vị có chức năng về môi trường thu gom, vận chuyển đến điểm trung chuyển hoặc khu vực xử lý tập trung theo quy định.

4.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Quy hoạch cấp điện:

+ Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu dự kiến khoảng: 21.700 kVA.

+ Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ các tuyến trung thế 22kV từ đất liền vượt biển và từ các trạm phát điện cục bộ trên đảo Hòn Tre. Để cấp điện ổn định và lâu dài cho dự án, dự kiến đầu tư xây dựng trạm biến áp 110/22kV Vinpearl (theo Quy hoạch hệ thống điện Khánh Hòa giai đoạn 2016-2025) với nguồn cấp từ đường dây mạch kép TT Nha Trang – Vinpearl để cấp điện cho trạm 110kV Vinpearl. Từ TBA 110/22kV Vinpearl xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế dẫn tới các trạm biến áp hạ thế cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

+ Mạng lưới cấp điện:

- Lưới điện trung thế 22kV: tuyến trung thế ngầm 22kV cấp cho các trạm biến áp sử dụng loại cáp đồng chống thấm có lớp giáp kim loại bảo vệ CXV/SE/DSTA/PVC 3M-24kV. Cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE tiết diện thích hợp. Mạng lưới trung thế thiết kế đảm bảo cung cấp điện liên tục khi xảy ra sự cố.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Sử dụng dạng trạm đặt trong nhà trạm hoặc trạm Kios để đảm bảo an toàn khi các trạm nằm ngoài đảo chịu ảnh hưởng lớn từ gió, cát biển và cũng tăng tính mỹ quan cho khu đô thị. Vị trí, công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật tiếp theo, tuỳ

thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng tương ứng.

• Lưới điện hạ thế 0,4kV: các tuyến hạ thế ngầm 0.4kV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng vỏ bọc cách điện XLPE/PVC chịu nhiệt cao, đi ngầm cấp đến tủ điện từng hộ hay công trình công cộng với tiết diện cáp phù hợp theo từng loại phụ tải. Các tuyến hạ thế sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế chi tiết tiếp theo.

- Quy hoạch chiếu sáng: Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển tự động; Trụ đèn chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 8-12m lắp 01 bóng loại LED 110-150W chiếu sáng 1 bên hoặc 2 bên đường giao thông, khoảng cách giữa 2 trụ chiếu sáng trung bình khoảng 25 - 40m.

4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu của khu vực khoảng 5.500 thuê bao

- Nguồn cấp thông tin liên lạc theo quy hoạch chung thành phố Nha Trang sẽ được kết nối thông qua tín hiệu sóng VIBA thông qua trạm thu (phát) sóng VIBA trên đảo Hòn Tre; nguồn của tín hiệu được phát từ host Bình Tân trong đất liền.

- Mạng lưới viễn thông thụ động: cáp chính từ dàn phối dây đến các tủ cáp là loại cáp quang được luồn trong ống HDPE đi ngầm; các đường cáp có bọc kim chống nhiễu, là loại cáp quang luồn trong ống HDPE đi ngầm trên các vỉa hè hoặc lòng đường tùy theo lộ giới đường giao thông.

V. Những quy định về quản lý quy hoạch xây dựng:

- Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết lần này sau khi được UBND tỉnh phê duyệt xem như điều chỉnh, bổ sung nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017, Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/02/2018. Các nội dung không điều chỉnh tại đồ án quy hoạch chi tiết lần này vẫn thực hiện theo Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/6/2007, Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, Quyết định số 959A/QĐ-UBND ngày 13/4/2017, Văn bản số 1697/UBND-XDNĐ ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh.

Điều 2. Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, yêu cầu chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện:

- UBND thành phố Nha Trang phối hợp với chủ đầu tư và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố quy hoạch, cập nhật nội dung vào các quy hoạch có liên quan và thực hiện quản lý khu vực quy hoạch theo quy định.

- Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang chịu trách nhiệm về tính chính xác của quy mô diện tích, vị trí lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được cấp; đảm bảo không nằm trong các khu vực thuộc Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định; phù hợp quy định của Luật Biển Việt Nam năm 2012, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015, các quy định liên quan về quản lý, bảo tồn Vịnh Nha Trang; bảo đảm an ninh, quốc phòng. Căn cứ quy hoạch chi tiết được duyệt để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định; đồng thời, liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn thủ tục liên quan về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính,... (nếu có) để phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Du lịch, Văn hóa và Thể thao; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; UBND thành phố Nha Trang và các đơn vị liên quan quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông vận tải, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25-12-2024
Số chứng thực: 3887 Quyển số: 01 SCT/BS

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng TH, KT, KGVX, XDND;
- Lưu: VT, CN, TV, KN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Văn Thiệu

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3220/QĐ-UBND	*Khánh Hòa, ngày 12 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Quy định về hồ sơ giao đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục sử dụng đất, thu hồi đất.

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2638/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa, (cấp lần đầu ngày 20/3/2017) điều chỉnh lần thứ 4 ngày 03/11/2023.

Theo Đơn xin thuê đất của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang ngày 01/12/2023 và đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ..5841../TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày .20.. tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (trụ sở chính tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) thuê 49.152,8 m^2 đất tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang (Đất thương mại, dịch vụ).

Hình thức sử dụng đất:

- Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 33.118,5 m^2 thuộc ranh giới thuộc Khu TMDV-E2, TMDV-A2, TMDV-F, TMDV-GCT3, TMDV-Q1-3, TMDV-H thuộc Khu IV và TMDV-L1-2, TMDV-GCT4, TMDV-Q1-4 thuộc Khu V theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023.

- Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: 16.034,3 m^2 là phần diện tích còn lại thuộc Khu IV và thuộc Khu V theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023.

Thời hạn sử dụng đất: đến hết ngày 11/6/2072.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, các cơ quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thông báo cho người được thuê đất nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

b) Ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn và tổ chức tư vấn thực hiện việc xác định giá đất phát hành chứng thư thẩm định giá (đối với trường hợp giá trị khu đất từ 20 tỷ đồng trở lên);

c) Chuyển thông tin cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa (đối với trường hợp giá trị khu đất dưới 20 tỷ đồng);

d) Ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất;

đ) Trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể (đối với trường hợp giá trị khu đất trên 20 tỷ đồng).

2. Giao Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người được giao đất, thuê đất.

4. UBND thành phố Nha Trang có trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện các nội dung sau:

a) Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang phối hợp với UBND phường Vĩnh Nguyên xác định cụ thể mốc giới khu đất và bàn giao đất trên thực địa trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định.

b) Giao Chủ tịch UBND phường Vĩnh Nguyên thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng đất không đúng mục đích đã được UBND tỉnh cho thuê nêu trên. Trường hợp vượt quá thẩm quyền thì kịp thời báo cáo UBND thành phố Nha Trang xử lý theo quy định.

Điều 3: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế tỉnh Khánh Hòa; Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa; Giám đốc Trung tâm Công báo tỉnh Khánh Hòa; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang; Chi cục trưởng Chi cục thuế thành phố Nha Trang; Chủ tịch UBND phường Vĩnh Nguyên; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang và thủ trưởng các ngành, các cơ quan, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
SỐ CHỨNG THỰC: 8874 - QUYỂN SỐ: 01 TP/BS

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT HĐND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, VC, CN, MH, KN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Văn Thiệu

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO
Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
Email: ubnd@khanhhoa.gov.vn
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
Ngày ký: 26-12-2023 15:15:25 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3222 /QĐ-UBND	*Khánh Hòa, ngày 22 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Quy định về hồ sơ giao đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục sử dụng đất, thu hồi đất.

- Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2638/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa, (cấp lần đầu ngày 20/3/2017) điều chỉnh lần thứ 4 ngày 03/11/2023.

Xét đề nghị Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang tại văn bản Số: 038 /CV-VW/2023 và đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số ..5344./STNMT-CCQLĐĐ ngày 20.. tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được phép gia hạn thuê 569.541,2m^2 đất tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang (Đất Thương mại, dịch vụ) gồm:

+ Phần diện tích 407.758,8 m^2 đất đã được UBND tỉnh thuê đất tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 29/8/2022.

+ Phần diện tích 161.782,4 m^2 đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số DG388698 ký ngày 25/8/2022.

Vị trí, ranh giới khu đất: thuộc Khu I, Khu II, Khu III, Khu G, Khu F(N3) và Khu C theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023.

-Thời hạn gia hạn sử dụng đất: đến hết ngày 11/6/2072.

2. Cho phép chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần và điều chỉnh thuê đất trả tiền thuê đất một lần sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cụ thể như sau:

a. Cho phép chuyển hình thức sử dụng đất từ cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích 39.488,3 m^2 thuộc phần diện tích đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 29/8/2022.

Vị trí, ranh giới khu đất: thuộc một phần diện tích Khu I, Khu III theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023.

b. Điều chỉnh hình thức sử dụng đất từ cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với các phần diện tích 154.567,1 m^2 (bao gồm 82.057,9 m^2 đất thuộc một phần diện tích đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 4457/QĐ-UB ngày 24/12/2002; và 72.509,2 m^2 đất thuộc một phần diện tích đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2834/QĐ-UBND ngày 24/10/2014)

Vị trí, ranh giới khu đất: thuộc một phần diện tích Khu I, Khu II và Khu III theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, các cơ quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thông báo cho người được thuê đất nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

b) Ký hợp đồng thuê tổ chức tư vấn và tổ chức tư vấn thực hiện việc xác định giá đất phát hành chứng thư thẩm định giá (đối với trường hợp giá trị khu đất từ 20 tỷ đồng trở lên);

c) Chuyển thông tin cho Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa (đối với trường hợp giá trị khu đất dưới 20 tỷ đồng);

d) Ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất;

đ) Trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể (đối với trường hợp giá trị khu đất trên 20 tỷ đồng).

2. Giao Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người được giao đất, thuê đất.

4. UBND thành phố Nha Trang có trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện các nội dung sau:

Giao Chủ tịch UBND phường Vĩnh Nguyên thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng đất không đúng mục đích đã được UBND tỉnh cho thuê nêu trên. Trường hợp vượt quá thẩm quyền thì kịp thời báo cáo UBND thành phố Nha Trang xử lý theo quy định.

Điều 3: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế tỉnh Khánh Hòa; Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa; Giám đốc Trung tâm Công báo tỉnh Khánh Hòa; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang; Chi cục trưởng Chi cục thuế thành phố Nha Trang; Chủ tịch UBND phường Vĩnh Nguyên; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang và thủ trưởng các ngành, các cơ quan, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT HĐND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, VC, CN, MH, KN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Văn Thiệu

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
36985 - - - - - 01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

BẢN SAO

KSG.DA.1.2416

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1406 /QĐ-BTNMT

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang"

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 68/2022/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Xét đề nghị phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang" của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang tại Văn bản số 010/CV-VW/2024 ngày 10 tháng 4 năm 2024, Văn bản số 014/CV-VW/2024 ngày 20 tháng 5 năm 2024 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Môi trường,

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 29-12-2024
SỐ CHỨNG THỰC: 58878 - - - - - 01 QUYỂN SỐ: SCTBS

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang" (sau đây gọi là Dự án) của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (sau đây gọi là Chủ Dự án) thực hiện tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với các nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ Dự án có trách nhiệm thực hiện quy định tại Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường và Điều 27 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- UBND tỉnh Khánh Hòa;
- Sở TN&MT tỉnh Khánh Hòa;
- Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang;
- Cục Kiểm soát ô nhiễm môi trường;
- Lưu: VT, VPMC, MT, HH.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Lê Công Thành

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN "CÔNG VIÊN VĂN HÓA VINWONDERS NHA TRANG"

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-BTNMT ngày tháng năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

1. Thông tin về Dự án

1.1. Thông tin chung

- Tên Dự án: Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Địa điểm thực hiện Dự án: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất

Dự án với tổng diện tích khoảng 62,0818 ha, quy mô khách du lịch khoảng 9.000 lượt khách/ngày (không có lưu trú). Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2023 và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023.

1.3. Các hạng mục công trình và hoạt động của Dự án đầu tư

1.3.1. Các hạng mục công trình chính

a) Các hạng mục công trình đã và đang xây dựng

+ Một (01) trung tâm hội nghị, nhà hát, cao tối đa 5 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 19.333,69 m^2.

+ Bốn (04) khu thương mại dịch vụ, du lịch với 99 căn shophouse, cao tối đa 4 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 19.029, 91 m^2.

+ Tám (08) khu thương mại dịch vụ, du lịch với 115 căn shophouse, cao tối đa 5 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 27.276.10 m^2.

+ Một (01) khu tổ hợp vui chơi giải trí, cao tối đa 5 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 4.135,65 m^2.

+ Một (01) khu nhà hàng, phố hải sản, ẩm thực, cao tối đa 5 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 6.334,08 m^2.

+ Một (01) khu cổng chính Vinwonders, cao tối đa 40 m trên tổng diện tích sử dụng đất 1.870,81 m^2.

+ Một (01) kho tổng, bếp trung tâm, cao tối đa 4 tầng và 2 tầng mái trên tổng diện tích sử dụng đất 3.667,09 m^2.

+ Một (01) trung tâm thương mại kết hợp trung tâm Spa Aquaffied, cao tối đa 5 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 8.748,25 m^2.

+ Ba (03) khu quảng trường cảnh quan trên tổng diện tích sử dụng đất 5.835,56 m^2.

+ Một (01) nhà ga cáp treo kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch bao gồm các công trình chức năng của nhà ga cáp treo và 18 căn shophouse, cao tối đa 05 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 7.060,41 m^2.

+ Một (01) bến tàu, cao tối đa 19 m và tầng mái trên diện tích sử dụng đất 1.129,35 m^2.

+ Một (01) bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch bao gồm các công trình chức năng của bến tàu và 102 căn shophouse, cao tối đa 06 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 20.932,13 m^2.

+ Sáu (06) công viên chuyên đề, công viên văn hóa, cao tối đa 05 tầng trên tổng diện tích sử dụng đất 377.470,72 m^2.

+ Một (01) quảng trường trên tổng diện tích sử dụng đất 4.774,71 m^2.

b) Các hạng mục công trình chưa xây dựng:

+ Bốn mươi ba (43) căn shophouse, cao tối đa 05 tầng thuộc 02 khu thương mại dịch vụ, du lịch trên tổng diện tích sử dụng đất 5.523,55 m^2 và cây xanh cảnh quan sân vườn nội khu có tổng diện tích 2.765,79 m^2.

+ Hai (02) khu quảng trường, sân khấu, chợ đêm, sân vườn nội bộ trên tổng diện tích sử dụng đất 24.081,16 m^2.

1.3.2. Các hạng mục công trình phụ trợ

a) Các hạng mục công trình đã xây dựng

- Đường giao thông trên tổng diện tích sử dụng đất 22.325,7 m^2, gồm:

+ Đường giao thông khu vực với bề rộng nền đường 16 m, mặt đường rộng 12 m, lề đường rộng 2x2 m.

+ Đường giao thông phân khu vực có bề rộng nền đường 13 m, mặt đường rộng 11 m, lề đường rộng 2x1 m.

+ Hệ thống giao thông đối nội gồm các tuyến sân đường nội bộ có mặt cắt lòng đường từ 6 m ÷ 9 m.

- Hệ thống cấp điện nội khu; cấp nước nội khu; thông tin liên lạc đặt ngầm nằm dọc tuyến đường trục chính, trục nhánh và đường nội bộ.

b) Các hạng mục công trình chưa xây dựng:

- Đường giao thông nội khu công trình thương mại dịch vụ du lịch và cầu cảnh quan nối khu quảng trường, sân khấu, chợ đêm trên tổng diện tích sử dụng đất 18.577,25 m^2.

- Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc đặt ngầm dọc tuyến đường trục chính, trục nhánh và đường nội bộ tại khu vực chưa xây dựng công trình.

1.3.3. Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường

a) Các hạng mục công trình đã xây dựng

- Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải được xây dựng dọc theo đường giao thông, bao gồm:

+ Hệ thống cống: 3.966 m cống bê tông cốt thép D300 - 1000 mm; 577 m cống uPVC D168 - 600 mm; 272 m cống uPVC-PN8 D300 - 400 mm; 158 m cống uPVC-PN6 D400 mm; 495 m cống HDPE D50 - D400 mm; 110 m cống PVC D110 - D200mm; 3.519 m mương kín và mương hở bê tông cốt thép 600 mm x 600 mm đến 1000 mm x 1000 mm.

+ Hệ thống hố ga và hố bơm: 110 hố ga thu nước mưa; 7 hố ga có nắp đan; 5 hố ga đấu nối; 140 ga thăm; 05 hố bơm; 01 phòng bơm.

+ 08 cửa xả nước mưa ra biển gồm: cửa xả CX01 Ø1000 mm; cửa xả CX02 Ø800 mm; cửa xả CX03 Ø1000 mm; cửa xả CX04 Ø1000 mm; cửa xả CX05 BxH = 0,4 m x 0,6 m; cửa xả CX06 Ø 400 mm; cửa xả CX07 Ø 400 mm; cửa xả CX08 BxH = 2 m x 1,2 m.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa được đặt âm phía dưới cạnh đường giao thông, bao gồm:

+ Hệ thống cống: 8.551 m cống HDPE D50 - D160 mm; 3.131 m cống uPVC D60 - 200 mm; 535 m cống uPVC-PN8 D90 - D200 mm; 85 m cống uPVC-PN6 D200 mm; 652 m cống HDPE-PN10 D90 - D140 mm.

+ Hệ thống bể trung chuyển, hố ga, bể tách dầu mỡ, bể tự hoại và bơm chuyển bậc: 01 bể trung chuyển có trạm bơm; 127 hố ga bê tông cốt thép; 48 hố bơm có trạm bơm chuyển bậc; 04 máy bơm nước thải; 02 phòng bơm; 04 bể tách dầu mỡ và 167 bể tự hoại.

+ 01 hệ thống bể lọc cát và bể lọc than hoạt tính bằng bê tông cốt thép xử lý nước thải mặn rửa bể lọc BIO của thủy cung nước mặn.

+ 01 trạm xử lý nước thải công suất 4.000 m^3/ngày.đêm gồm 03 mô đun có công suất mỗi mô đun 1.333,3 m^3/ngày.đêm và 01 hố quan trắc nước thải bằng bê tông cốt thép. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) được dẫn vào các bể chứa sau xử lý và xả ra biển tại vị trí có tọa độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.330; Y = 607.426.

- Cây xanh sinh thái, cây xanh công viên văn hoá và công viên chuyên đề với diện tích 148.693 m^2, chiếm khoảng 23,9% diện tích Dự án. Mật độ cây xanh phải bảo đảm đáp ứng quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Các hạng mục công trình chưa xây dựng:

- Cải tạo, nâng công suất trạm xử lý nước thải hiện hữu từ 4.000 m^3/ngày.đêm lên 6.000 m^3/ngày.đêm. Trạm xử lý nước thải sau cải tạo gồm 03

mô đun, mỗi mô đun công suất 2.000 m^3/ngày.đêm. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) được dẫn vào các bể chứa sau xử lý và xả ra biển tại vị trí có tọa độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.330; Y = 607.426.

1.3.4. Các hạng mục, hoạt động sau không thuộc phạm vi đánh giá tác động đến môi trường

- Hoạt động khai thác và vận chuyển nguyên liệu, vật liệu phục vụ thi công Dự án.

- Hoạt động du nhập, vận chuyển thú tới vườn thú Safari.

- Hoạt động xây dựng các công viên chuyên đề, công viên văn hóa, trung tâm hội nghị, khu tổ hợp vui chơi giải trí, khu nhà hàng, phố hải sản, ẩm thực, giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và trạm xử lý nước thải công suất 4.000 m^3/ngày.đêm, hệ thống cấp điện, cấp nước đã thực hiện theo Quyết định số 907/QĐ-BTNMT ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án "Điều chỉnh, mở rộng khu công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland".

- Hoạt động đấu nối tuyến cáp treo với nhà ga đến thực hiện theo Quyết định số 1660/QĐ-BTNMT ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo ĐTM Dự án "Đầu tư nâng công suất tuyến cáp treo Vinpearl Nha Trang" tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Tác động đến môi trường từ hoạt động phá dỡ một số công trình, san nền, xây dựng kè bờ, một số công trình của khu thương mại dịch vụ du lịch, bến tàu, nhà ga đến cáp treo, quảng trường cảnh quan, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, giao thông nội bộ trên diện tích điều chỉnh mở rộng đã xây dựng khi chưa có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo ĐTM và đã bị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực môi trường tại Quyết định số 114/QĐ-XPHC ngày 15 tháng 01 năm 2024.

1.4. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án sử dụng 62,0818 ha đất đảo Hòn Tre, không thuộc khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang theo Quyết định số 389/QĐ-TTg ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và khai thác nguồn lợi thủy sản thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 (theo Công văn số 3686/BNN-KN ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn). Theo Quyết định số 3363/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy chế quản lý Vịnh Nha Trang và Quyết định số 738/QĐ-UB ngày 21 tháng 3 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về xác định ranh giới Vịnh Nha Trang, khu vực Dự án thuộc phân khu phục hồi sinh thái của khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang, là yếu tố nhạy cảm

về môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường (Nghị định số 08/2022/NĐ-CP).

2. Hạng mục công trình và hoạt động của Dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường

2.1. Giai đoạn thi công:

- Hoạt động thi công xây dựng phát sinh nước thải, nước mưa chảy tràn, tác động đến chất lượng nước biển, hệ sinh thái khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang.

- Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu thi công, máy móc thiết bị phục vụ thi công phát sinh bụi, khí thải tiếng ồn và độ rung, ảnh hưởng đến mỹ quan, hoạt động giao thông đường bộ, đường thuỷ và tiềm ẩn nguy cơ sự cố tai nạn lao động, tai nạn giao thông.

- Hoạt động thi công, xây dựng các hạng mục công trình của Dự án phát sinh bụi, khí thải, chất thải rắn thông thường, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại, nước thải sinh hoạt, nước thải thi công, nước mưa chảy tràn và tiềm ẩn nguy cơ sự cố tai nạn lao động, xói lở.

2.2. Giai đoạn hoạt động

- Bụi, khí thải từ hoạt động của máy phát điện dự phòng, phương tiện giao thông, đun nấu; mùi từ trạm xử lý nước thải tập trung, hệ thống thoát nước thải, khu tập kết rác thải, khu vực chuồng trại, nhà vệ sinh công cộng.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải chăn nuôi, nước thải rửa lọc khu thuỷ cung và công viên nước.

- Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại; bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải, hệ thống thoát nước thải của Khu du lịch.

- Tác động đến chất lượng nước biển và hệ sinh thái khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang.

3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của Dự án đầu tư

3.1. Nước thải, khí thải

3.1.1. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của nước thải

a) Trong giai đoạn thi công:

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực thi công Dự án có lưu lượng lớn nhất (với tần suất xuất hiện 20 năm/lần) khoảng 234,57 m^3/h. Thông số ô nhiễm đặc trưng: Chất rắn lơ lửng (TSS).

- Nước thải sinh hoạt của 100 công nhân thi công trên công trường phát sinh tối đa khoảng 9 m^3/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, các hợp chất hữu cơ (BOD_5, COD), các chất dinh dưỡng (NO_3^-, PO_4^{3-}) và các vi sinh vật.

- Nước thải từ hoạt động thi công xây dựng phát sinh tối đa khoảng 1,4

m^3/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: COD, TSS, dầu mỡ khoáng.

- Nước vệ sinh sà lan vận chuyển khoảng 3-5 m^3/phương tiện. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, dầu mỡ khoáng.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Nước thải phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của khách du lịch, nhân viên làm việc tại khu thương mại, dịch vụ, nhà hàng của Dự án khoảng 2.456,6 m^3/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, các hợp chất hữu cơ (BOD_5/COD), các chất dinh dưỡng (NO_3^-, PO_4^{3}) và các vi sinh vật.

- Nước thải phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của các dự án/cơ sở của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl tối đa khoảng 2.918,5 m^3/ngày.đêm, gồm: 14,66 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland; 170 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu Làng Du lịch Bãi Trũ - Đầm Già; 1.312,8 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt và giặt là khu khách sạn và biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang; 1.378 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas; 43 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu đồi phát sóng Vinpearl Golfland Resort & Villas. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, các hợp chất hữu cơ (BOD_5/COD), các chất dinh dưỡng (NO_3^-, PO_4^{3}) và các vi sinh vật.

- Nước từ khu thủy cung: nước thải mặn phát sinh từ vệ sinh rửa bể lọc cát khu vực bể thủy cung nước mặn khoảng 30 m^3/tuần; nước thải ngọt phát sinh từ vệ sinh rửa bể lọc cát của khu vực thủy cung nước ngọt khoảng 10 m^3/tuần. Thông số ô nhiễm đặc trưng: các chất dinh dưỡng (NO_3^-, PO_4^{3-}), vi sinh vật, chất tẩy rửa, clorua (Cl^-) và TSS.

- Nước thải phát sinh từ hoạt động chăm sóc thú bao gồm: nước tiểu, nước vệ sinh sàn chuồng, nước khử trùng, nước từ bể ngâm rửa các tấm lót, phát sinh tối đa khoảng 32,51 m^3/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: BOD_5, COD, các chất dinh dưỡng (NO_3^-, PO_4^{3-}), coliform. Nước thải từ chăm sóc động vật bị bệnh phát sinh tối đa khoảng 2 m^3/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: các chất hữu cơ, chất dinh dưỡng (NO_3^-, PO_4^{3-}) và các vi trùng, vi khuẩn gây bệnh.

- Nước thải phát sinh từ vệ sinh, sục rửa các bể lọc khu công viên nước khoảng 7,5 m^3/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng: TSS, chất tẩy rửa.

3.1.2. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của khí thải

a) Trong giai đoạn thi công: Bụi, khí thải phát sinh từ phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị thi công. Thông số ô nhiễm đặc trưng: Bụi, CO, NO_2, SO_2.

b) Trong giai đoạn vận hành: Bụi, Khí thải phát sinh khi chạy máy phát điện dự phòng, phương tiện giao thông, đun nấu; mùi từ trạm xử lý nước thải tập trung, khu tập kết rác thải, khu vực chuồng trại, nhà vệ sinh công cộng. Thông số ô nhiễm đặc trưng: Bụi, CO, NO_2, SO_2, H_2S, Metyl Mercaptan.

3.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

a) Trong giai đoạn thi công:

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tối đa khoảng 50 kg/ngày.đêm. Thành phần chính là rác hữu cơ.

- Chất thải rắn từ hoạt động xây dựng phát sinh khoảng 137 kg/ngày.đêm. Thành phần chính là xà bần (gạch vụn, vữa, cát đá rơi vãi, đất dư); bao bì vật liệu (bao xi măng, bao nylon, thùng giấy); gỗ thải; kim loại thải; các phế thải từ quá trình lắp đặt thiết bị điện nước, nội ngoại thất (dây điện, ống nhựa, kính vỡ).

- Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động xây dựng, bảo dưỡng các máy móc, thiết bị thi công khoảng 99 kg/tháng. Thành phần chính là dầu nhớt thải, giẻ lau dính thành phần nguy hại, vỏ thùng đựng sơn, hóa chất, bóng đèn hỏng, đầu que hàn.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của khách du lịch, nhân viên làm việc tại Dự án phát sinh tối đa khoảng 4,21 tấn/ngày.đêm. Thành phần chính là rác thải hữu cơ (rau quả, thực phẩm thừa không đạt tiêu chuẩn), rác thải vô cơ (bao nylon, vỏ lon, thủy tinh, giấy vụn).

- Chất thải rắn phát sinh từ quá trình chăm sóc cây xanh khoảng 1,487 tấn/ngày.đêm.

- Chất thải rắn phát sinh từ động vật trong vườn thú, bao gồm cả thức ăn thừa và phân của động vật khoảng 0,22 tấn/ngày.đêm.

- Bùn cặn phát sinh từ trạm xử lý nước thải sinh hoạt khoảng 600 m^3/năm.

- Bùn cặn từ bể tự hoại phát sinh tối đa khoảng 155 m^3/tháng.

- Chất thải nguy hại từ quá trình vận hành khu thương mại, dịch vụ, nhà hàng, công trình bảo vệ môi trường, chăm sóc cây xanh phát sinh tối đa khoảng 7,68 tấn/năm. Thành phần chính là dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu, bóng đèn hỏng, pin và ắc quy hỏng, bao bì đựng thuốc bảo vệ thực vật, bao bì phân bón, hộp mực in.

3.3. Tiếng ồn, độ rung

a) Trong giai đoạn thi công: Tiếng ồn, độ rung phát sinh từ các máy móc, thiết bị thi công.

b) Trong giai đoạn vận hành: Tiếng ồn phát sinh từ các thiết bị khu vui chơi như tàu lượn siêu tốc, đu quay nhạc, sky drop, đu quay xe bay kỳ diệu khu vui chơi giải trí, sân khấu nhạc nước; tiếng kêu của các động vật ở khu vườn thú; tiếng của các du khách tại các khu thương mại, dịch vụ, nhà hàng, khu vui chơi giải trí, khu vườn thú; các phương tiện chuyên dùng để phục vụ khách du lịch.

3.4. Các tác động khác

- Hoạt động của Dự án tác động đến chất lượng nước biển ven bờ, hệ sinh

thái biển khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang nếu xả chất thải chưa xử lý hoặc xử lý không đạt quy chuẩn xuống biển.

- Sự cố sạt lở, xói mòn, bồi lắng trong giai đoạn thi công xây dựng và vận hành Dự án.

- Hoạt động thi công tác động đến hoạt động du lịch khu vực xung quanh Dự án.

4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án.

4.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải, khí thải

4.1.1. Đối với thu gom và xử lý nước thải

a) Trong giai đoạn thi công:

- Biện pháp thu gom, xử lý nước thải rửa xe:

Nước thải rửa xe được thu gom vào 01 hố lắng tại khu vực cầu rửa xe có dung tích 06 m^3 để lắng cặn chất rắn lơ lửng như bùn, đất bám dính vào xe. Sau khi qua lắng cát và tách dầu, lượng nước này được tái sử dụng cho hoạt động rửa xe, không xả ra môi trường.

+ Quy trình xử lý: nước thải thi công/nước thải rửa xe → rãnh thoát nước → hố lắng tạm (bố trí gói thấm dầu) → tuần hoàn để rửa xe, không xả ra ngoài môi trường.

- Biện pháp thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt:

Công nhân thi công sử dụng nhà vệ sinh công cộng tại các khu vực đang hoạt động của Dự án. Nước thải tại các khu vực này theo hệ thống thoát nước thải đang vận hành thu về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung hiện hữu công suất 4.000 m^3/ngày.đêm.

- Biện pháp thu gom, xử lý nước vệ sinh sà lan:

Hợp đồng với chủ sà lan đã bố trí sẵn các phương án, thiết bị xử lý nước vệ sinh sà lan theo đúng quy định, bảo đảm không xả thải xuống biển.

- Biện pháp thu gom, xử lý nước mưa chảy tràn:

+ Tổ chức thi công theo hình thức cuốn chiếu; thường xuyên dọn dẹp mặt bằng thi công; tập kết nguyên vật liệu theo tiến độ thi công, che chắn các khu vực tập kết nguyên vật liệu xây dựng và không tập trung nguyên vật liệu thi công sát bờ biển. Thường xuyên khơi thông đường thoát nước mưa, các hố ga gần khu vực thi công và hố ga trước cửa xả ra biển với tần suất 2 ngày/lần, nhằm tránh tắc nghẽn dòng chảy và sự xâm nhập của dòng chảy qua các bãi vật liệu.

+ Quy trình xử lý: Nước mưa chảy tràn → cống thoát → hố ga → chảy ra môi trường.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách biệt với hệ thống thu gom,

thoát nước thải.

- Nước mưa được dẫn theo hệ thống thu gom nước mưa của Dự án và thoát ra biển qua 08 cửa xả có tọa độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3° (cửa xả CX01 Ø1000 mm: X = 1.351.166, Y = 607.315; cửa xả CX02 Ø800 mm: X = 1.350.993, Y = 607.372; cửa xả CX03 Ø1000 mm: X = 1.350.800, Y = 607.507; cửa xả CX04 Ø1000 mm: X = 1.351.937, Y = 608.401; cửa xả CX05 BxH = 0,4 m x 0,6 m: X = 1.351.361, Y = 607.471; cửa xả CX06 Ø 400 mm: X = 1.351.515; Y = 607.484; cửa xả CX07 Ø 400 mm: X = 1.351.808, Y = 607.580; cửa xả CX08 BxH = 2 m x 1,2 m: X = 1.352.080, Y = 608.570).

- Bố trí hệ thống mương kín và mương hở bê tông cốt thép kích thước 600 mm x 600 mm đến 1000 mm x 1000 mm và đường ống uPVC hoặc HDPE D300 mm - D600 mm để thu gom nước mưa chảy theo độ dốc từ cao xuống thấp theo các lưu vực về các hố ga và chảy ra biển theo các cửa xả.

- Bố trí cống bê tông cốt thép D300 - D1000 mm; cống HDPE D50 - D400 mm, uPVC D168 - D300 mm; uPVC-PN8 D300 mm, D400 mm và uPVC-PN6 D400 mm; hệ thống cống bê tông cốt thép D300 - D1000 mm; mương kín và mương hở bê tông cốt thép kích thước 600 mm x 600 mm đến 1000 mm x 1000mm dọc theo đường giao thông. Nước mưa được thu gom về các hố ga riêng của từng công trình để lắng trước khi thoát ra môi trường. Dọc tuyến thoát nước mưa bố trí song chắn rác, thường xuyên khơi thông hệ thống thoát nước.

- Nước thải sinh hoạt:

+ Cải tạo, nâng cấp trạm xử lý nước thải tập trung lên công suất 6.000 m^3/ngày.đêm (gồm 03 mô đun, mỗi mô đun công suất 2.000 m^3/ngày.đêm). Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) được bơm ra cống D200 mm, xả ra biển qua 01 điểm xả.

+ Quy trình xử lý sinh học dạng mẻ dòng liên tục: Nước thải đầu vào → Bể điều hòa (1.020 m^3) → Cụm xử lý sinh học dạng mẻ dòng liên tục ASBR (01 bể ASBR 1.109 m^3 và 02 bể ASBR 1.124 m^3) → Bể khử trùng và chứa nước sau xử lý (147,6 m^3) → nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) → xả ra biển, tại điểm xả có toạ độ theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.330; Y = 607.426.

+ Lắp đặt 01 hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục đối với trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án bao gồm thiết bị quan trắc tự động, liên tục và thiết bị lấy mẫu tự động, có camera theo dõi, truyền số liệu trực tiếp về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa theo đúng quy định.

+ Các thông số quan trắc nước thải tự động, liên tục gồm: Lưu lượng (đầu vào và đầu ra), pH, nhiệt độ, TSS, COD, Amoni.

+ Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục, có camera theo dõi phải

được thử nghiệm, kiểm định, hiệu chuẩn theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ, tiêu chuẩn, đo lường và chất lượng.

- Nước thải phát sinh từ hoạt động chăm sóc thú và nước thải từ chăm sóc động vật bị bệnh được thu gom bằng hệ thống thu nước thải riêng về xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6.000 m^3/ngày.đêm của Dự án.

- Nước thải mặn từ khu thủy cung: Nước thải mặn phát sinh từ vệ sinh rửa lọc thủy cung nước mặn được xử lý thông qua hệ thống xử lý cục bộ công suất 30 m^3/tuần/lần. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp (cột A, Kq = 1; K_f = 1,2) được bơm qua đường ống D110 mm, xả ra biển qua 01 điểm xả.

Quy trình công nghệ: Nước thải mặn từ khu thủy cung → bể chứa (12 m x 5 m x 2 m) → Bể lọc cát (D 1800) → Bể than hoạt tính (D 1800) → Nước thải đạt QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp (cột A, Kq = 1; K_f = 1,2) và xả ra biển tại điểm xả có tọa độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.523; Y = 607.445.

- Nước thải ngọt từ khu thủy cung: Nước thải ngọt phát sinh từ vệ sinh rửa lọc thủy cung nước ngọt được dẫn về hố bơm nước thải của công viên nước, sau đó bơm về trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án công suất 6.000 m^3/ngày.đêm để xử lý.

- Nước thải từ quá trình vệ sinh, rửa lọc công viên nước được dẫn về hố bơm nước thải của công viên nước, sau đó bơm về trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án công suất 6.000 m^3/ngày.đêm để xử lý.

- Phương án nhận chuyển giao nước thải:

Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6.000 m^3/ngày.đêm của Dự án tiếp nhận xử lý nước thải cho các dự án/cơ sở lân cận của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl thông qua thoả thuận đấu nối, xử lý nước thải. Phương án chuyển giao nước thải như sau:

+ Khối lượng nước thải tối đa chuyển giao từ các dự án/cơ sở về Dự án: 14,66 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland; 170 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu Làng Du lịch Bãi Trũ - Đầm Già; 1.312,8 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt và giặt là khu khách sạn và biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang; 1.378 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt khu Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas; 43 m^3/ngày.đêm nước thải sinh hoạt đồi phát sóng thuộc dự án Vinpearl Golfland Resort & Villas.

+ Các dự án/cơ sở có trách nhiệm xử lý sơ bộ nước thải bằng bể tự hoại, bể tách mỡ; điều chỉnh pH nước thải giặt là < 7,5 và chuyển giao nước thải cho Dự án với khối lượng, chất lượng tối đa theo thỏa thuận.

+ Nước thải từ các dự án/cơ sở được chuyển tới trạm xử lý nước thải tập trung bằng hệ thống đường ống HDPE, uPVC, đảm bảo không rò rỉ ra môi trường xung quanh.

+ Điểm đấu nối nước thải của các dự án/cơ sở với trạm xử lý nước thải đặt tại vị trí trước khi dẫn vào bể điều hoà có tọa độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.401,9; Y = 607.945,6. Tại điểm đấu nối có van điều tiết và đồng hồ đo lưu lượng nước thải dẫn vào trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Nước thải được xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung công suất 6.000 m^3/ngày.đêm (gồm 03 mô đun, mỗi mô đun công suất 2.000 m^3/ngày đêm). Chủ dự án cam kết và chịu trách nhiệm xử lý toàn bộ khối lượng nước thải tiếp nhận từ các cơ sở/dự án, đảm bảo nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) trước khi xả ra biển.

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Vận hành mạng lưới thu gom, bơm trung chuyển đảm bảo toàn bộ các loại nước thải phát sinh từ hoạt động của Dự án được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án và xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1) trước khi xả xa biển.

- Vận hành hệ thống xử lý cục bộ nước thải mặn thủy cung đảm bảo toàn bộ nước thải mặn phát sinh được xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp (cột A, Kq = 1; K_f = 1,2) trước khi xả ra biển.

- Đảm bảo việc đấu nối nước thải, nhận chuyển giao nước thải của các cơ sở/dự án lân cận của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl theo đúng quy định pháp luật và không vượt quá công suất xử lý của trạm xử lý nước thải tập trung; đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

4.1.2. Đối với xử lý bụi, khí thải

a) Trong giai đoạn thi công:

- Các phương tiện tham gia hoạt động của Dự án phải tuân thủ đúng quy định về đăng kiểm, an toàn kỹ thuật; phương tiện vận chuyển chở đúng trọng tải; che phủ bạt kín khi vận chuyển, không để rơi vãi vật liệu.

- Quét dọn, thu gom vật liệu, đất rơi vãi với tần suất 01 lần/ngày.

- Phun rửa các tuyến đường vận chuyển vật liệu trong Dự án với tần suất 01 lần/ngày.

- Thiết lập hàng rào tôn cao tối thiểu 2 m tại các khu vực thi công; tại các công trình cao tầng đang thi công sử dụng bao lưới chống bụi quanh công trình.

- Thực hiện thi công cuốn chiếu, dứt điểm theo từng khu vực; sử dụng phương tiện thi công dùng nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp; bố trí cầu rửa xe để rửa sạch bánh xe trước khi ra khỏi công trường; phun ẩm bề mặt trước khi đào đắp các công trình xây dựng với tần suất 03 lần/ngày, tăng tần suất trong mùa khô; phun nước làm ẩm khu vực tập kết nguyên vật liệu trước và sau quá

trình tập kết.

- Tại khu vực tập kết rác thải, các thùng chứa rác thải được vệ sinh và phun chế phẩm khử mùi định kỳ 01 lần/ngày.

- Lắp đặt hệ thống giảm thanh, ống thoát khí cho máy phát điện dự phòng.

- Thường xuyên bảo dưỡng máy móc, thiết bị trong quá trình thi công đảm bảo các phương tiện, thiết bị luôn hoạt động tốt để giảm thiểu tối đa lượng khí thải phát sinh.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Bảo đảm diện tích cây xanh sinh thái, cây xanh trong công viên văn hoá, công viên chuyên đề khoảng 148.693 m², chiếm khoảng 23,9 % diện tích Dự án.

- Trồng cây xanh sân vườn và hè đường nội bộ, kết nối hệ thống cây xanh giữa các các công trình cao tầng và thấp tầng phù hợp với cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Trồng cây xanh theo mặt đứng công trình shophouse, phát triển mảng xanh, cây xanh tầng thấp trên trên mái công trình, các toà thương mai dịch vụ, du lịch; bố trí các bồn cây tạo cảnh quan, trang trí và tạo không gian xanh trong các khu vực quảng trường.

- Trong các tuyến đường nội bộ của Dự án sử dụng xe điện thân thiện với môi trường; quét dọn và tưới đường với tần suất 02 lần/ngày.

- Lắp đặt hệ thống phun tia tại các bãi cỏ, vườn hoa tưới cây, đảm bảo độ ẩm và cải thiện điều kiện vi khí hậu khu vực.

- Tại khu vực tập kết tạm rác thải, các thùng chứa rác thải được vệ sinh và phun khử mùi định kỳ hàng ngày.

- Các hố ga có nắp đậy kín bên trên và được nạo vét thường xuyên để thu gom bùn, bảo trì các thiết bị.

- Trạm xử lý nước thải tập trung được xây dựng khép kín, có hệ thống thu gom và xử lý mùi, bố trí đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu là 30 m, trồng cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải đảm bảo tối thiểu là 10 m theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Lắp đặt, vận hành 01 hệ thống thu gom và xử lý mùi tại trạm xử lý nước thải sinh hoạt của Dự án. Tại các điểm phát sinh mùi trong hệ thống xử lý nước thải được hút bằng quạt hút khí công suất Q= 8.800m^3/h đưa đến tháp hấp phụ bằng than hoạt tính và tháp hấp thụ sơ cấp chứa dung dịch hấp thụ NaOH. Khí thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung sau khi xử lý bảo đảm đạt QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ đối với Amoniac, các hợp chất amoni, H_2S (cột B; Kp=1; Kv=0,6) và đạt QCVN 20:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ đối với Metyl mercaptan trước khi xả ra ngoài môi trường qua ống thoát khí.

+ Quy trình hệ thống xử lý mùi: Khí thải từ trạm xử lý nước thải → quạt hút → tháp hấp phụ bằng than hoạt tính → tháp hấp phụ sơ cấp chứa dung dịch hấp thụ NaOH → xả ra môi trường qua ống thoát.

4.2. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại

4.2.1. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn thông thường

a) Trong giai đoạn thi công:

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại bằng các thùng chứa rác tạm thời, cụ thể:

+ Mỗi khu vực lán trại của công nhân đặt 01 thùng rác có 03 ngăn (để chứa riêng chất thải thực phẩm; chất thải có khả năng tái chế, tái sử dụng; chất thải rắn sinh hoạt khác) dung tích mỗi ngăn 20 lít.

+ Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý hàng ngày theo đúng quy định.

- Chất thải rắn xây dựng được thu gom, phân loại và hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý hàng ngày theo đúng quy định.

- Quét dọn, thu gom vật liệu, đất rơi vãi với tần suất tối thiểu 01 lần/ngày.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại ngay từ nguồn tại từng khu chức năng, cụ thể:

+ Các điểm dịch vụ, nhà điều hành, công trình công cộng: bố trí các thùng chứa rác có 03 ngăn (để chứa riêng chất thải thực phẩm; chất thải có khả năng tái chế, tái sử dụng; chất thải rắn sinh hoạt khác) dung tích mỗi ngăn 20 lít. Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý hàng ngày theo đúng quy định.

+ Các khu vực công cộng như khu vực công viên cây xanh, dọc các tuyến đường trong khu vực, đặt các thùng chứa rác có 03 ngăn (để chứa riêng chất thải thực phẩm; chất thải có khả năng tái chế, tái sử dụng; chất thải rắn sinh hoạt khác) dung tích mỗi ngăn 20 lít và đặt cách nhau 150 - 300 m. Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý hàng ngày theo đúng quy định.

- Chất thải phát sinh từ quá trình chăm sóc cây xanh trong các khu thương mại dịch vụ, du lịch được hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý hàng ngày.

- Phân động vật trong vườn thú Safari: được thu gom hàng ngày, chứa tạm trong bể bê tông kích thước 2m x 1,5m x 1,5m, đậy nắp kín tại khu vực tập kết rác của vườn thú Safari diện tích khoảng 35 m^2 và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý định kỳ 2 ngày/1 lần.

- Rác cỏ và lá cây trong vườn thú Safari: được thu gom hàng ngày, đóng bao nilon buộc kín, tập kết tạm thời tại khu vực tập kết rác của vườn thú Safari diện tích khoảng 35 m^2 và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý định kỳ 2 ngày/lần.

- Bùn từ hệ thống xử lý nước thải, cống thoát nước thải, nước mưa hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng tiến hành nạo vét, thu gom và đem đi xử lý định kỳ 06 tháng/lần.

- Chất thải rắn có khả năng tái chế, tái sử dụng được thu gom tập kết tại kho chứa của Dự án diện tích khoảng 160 m^2 và bán cho các cơ sở thu mua phế liệu, định kỳ 01 tuần/lần.

4.2.2. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại

a) Trong giai đoạn thi công:

- Các loại chất thải nguy hại được thu gom, phân loại và lưu trữ trong 03 thùng chứa chất thải 120 lít có nắp đậy kín, đảm bảo không rò rỉ, bay hơi, rơi vãi, phát tán ra môi trường.

- Các loại chất thải nguy hại được thu gom và lưu giữ trong khu vực tập kết tạm thời diện tích 15 m^2 (bố trí trong khu vực tập kết nguyên vật liệu); chất thải được chứa trong thùng chứa có dán nhãn, nắp đậy kín và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng quy định.

b) Trong giai đoạn vận hành:

- Các loại chất thải nguy hại được thu gom và lưu trữ trong 01 kho chứa diện tích 30 m^2. Kho chứa chất thải nguy hại được thiết kế tuân thủ theo đúng quy định, thông số cụ thể:

+ Kho chứa được thiết kế: sàn bê tông, có vách ngăn chia ô, có mái che, có biển báo khu vực chứa chất thải nguy hại.

+ Kho chứa được thiết kế các rãnh thoát nước có nắp đậy bằng thép hộp mạ kẽm kích thước 300 x 20 mm xung quanh các ô chứa chất thải nguy hại. Rãnh thoát nước được thiết kế dốc về phía hố thu có kích thước 80 x 80 x 40 cm để phòng sự cố tràn chất thải dạng lỏng.

+ Trong kho chứa được trang bị đầy đủ các thiết bị ứng phó sự cố, phòng cháy, chữa cháy.

- Phương án thu gom, lưu giữ:

+ Đối với chất thải: giẻ lau dính dầu mỡ, bóng đèn huỳnh quang hỏng, pin và ắc quy thải, vỏ chai lọ được phân loại theo đúng quy định về quản lý chất thải nguy hại. Thu gom, lưu giữ trong các thùng chuyên dụng riêng chứa trong kho chứa chất thải nguy hại.

+ Đối với vỏ bao bì trong quá trình chăm sóc cây xanh: thu gom lại sau quá trình bón phân, phun thuốc và tập kết tại kho chứa chất thải nguy hại.

- Hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo đúng quy định.

4.3. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

4.3.1. Trong giai đoạn thi công:

- Sử dụng các phương tiện thi công hiện đại, có mức gây ồn thấp khi thi công nền móng.

- Kiểm tra thiết bị thường xuyên và đảm bảo chế độ kiểm định, bảo dưỡng xe, máy theo đúng quy định.

- Không vận hành thiết bị máy móc có độ ồn cao từ 11h30 - 13h00 và từ 22h00 - 6h00 để không ảnh hưởng đến du khách nghỉ dưỡng, tham quan du lịch trên đảo Hòn Tre.

- Các máy móc cơ giới gây ra chấn động lớn không hoạt động cùng lúc để giảm tần suất cộng hưởng của độ rung.

- Các xe vận chuyển nguyên vật liệu thi công, quy định tốc độ và hạn chế bóp còi khi xe đi qua những nơi đông người, khu nghỉ dưỡng.

- Che chắn xung quanh khu vực công trường bằng tôn với chiều cao tối thiểu 2 m.

- Công nhân lao động tại hiện trường được trang bị đúng và đủ thiết bị bảo hộ lao động để chống ồn và bụi.

- Tiếng ồn do các phương tiện giao thông vận tải vận chuyển nguyên vật liệu và máy móc, thiết bị thi công trên công trường phải đảm bảo giới hạn cho phép đối với khu vực thi công và nằm trong giới hạn cho phép đối với khu dân cư theo QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

4.3.2. Trong giai đoạn vận hành:

- Các phương tiện tham gia hoạt động nội khu Dự án đều sử dụng xe điện.

- Đối với máy phát điện dự phòng: Bố trí máy phát điện trong phòng cách âm; sử dụng móng bê tông vững chắc và đệm giảm chấn để chống rung; kiểm tra độ mòn định kỳ và bảo dưỡng, thay thế những thiết bị hư hỏng; ống khói có bố trí ống giảm thanh đi kèm theo máy.

4.4. Công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác

4.4.1. Trong giai đoạn thi công:

- Biện pháp giảm thiểu tác động đến chất lượng nước biển ven bờ và đa dạng sinh học khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang:

+ Ban hành nội quy bảo vệ hệ sinh thái và đa dạng sinh học, nghiêm cấm các hành vi săn bắt sinh vật biển trong khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang.

+ Tổ chức giám sát thi công của Dự án trên hiện trường theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.

+ Không thi công xây dựng khi trời mưa bão.

+ Thực hiện giám sát chất lượng nước biển trong quá trình thi công xây dựng 01 tháng/lần để có kế hoạch điều chỉnh phương án thi công phù hợp trong trường hợp các chất ô nhiễm vượt quy chuẩn cho phép.

+ Thiết lập phao nổi cách vị trí mép bờ Dự án khoảng 50 m nhằm hạn chế sự lan truyền các chất lơ lửng và dầu mỡ rò rỉ của các thiết bị thi công.

+ Dùng bạt che chắn nguyên vật liệu, đá, cát, trang thiết bị trong quá trình vận chuyển bằng đường thủy, tránh rơi vãi xuống biển; không xả nước thải thi công, nước thải trên tàu và xà lan xuống biển; không xả thải chất thải rắn khác xuống biển.

+ Phối hợp với Ban quản lý Vịnh Nha Trang thực hiện giám sát hệ sinh thái biển; xây dựng kế hoạch phòng ngừa, ứng cứu sự cố môi trường do các hoạt động của Dự án gây ra đối với thảm thực vật và rạn san hô và các biện pháp phục hồi sinh thái sau sự cố.

- Biện pháp giảm thiểu các tác động đến hoạt động giao thông:

+ Lập phương án đảm bảo an toàn giao thông đường thủy khu vực Dự án trong thời gian thi công; tuân thủ các quy định về giao thông đường thủy nội địa; lắp đặt các đèn báo hiệu tại cảng tiếp nhận sà lan chở nguyên vật liệu.

+ Phân luồng giao thông đường bộ trong khu vực Dự án; ưu tiên vận chuyển nguyên vật liệu vào ban đêm; không gây gián đoạn hoạt động của khu du lịch trên đảo Hòn Tre.

+ Sửa chữa, hoàn trả nguyên trạng các tuyến đường giao thông bị hư hỏng do hoạt động vận chuyển nguyên, vật liệu phục vụ Dự án.

- Biện pháp bảo vệ môi trường, cảnh quan khác:

+ Tuân thủ các quy định hiện hành về an ninh, quốc phòng, bảo tồn đa dạng sinh học, tài nguyên, môi trường; khai thác, xả nước thải vào nguồn nước; các quy định về phòng cháy, ứng cứu sự cố, an toàn lao động và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu những rủi ro cho môi trường.

+ Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương đảm bảo an ninh trật tự, an toàn xã hội; ưu tiên sử dụng công nhân địa phương.

+ Luôn bố trí người trực cảnh giới trong thời gian thi công.

- Thực hiện các quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

4.4.2. Trong quá trình vận hành:

- Biện pháp giảm thiểu tác động đến chất lượng nước biển ven bờ và đa

dạng sinh học khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang:

+ Nghiêm cấm xả rác, thải nước bẩn xuống biển; tổ chức cắm mốc, cờ hiệu rõ ràng, khoanh vùng khu vực có rạn san hô, cỏ biển nhằm hạn chế đến mức tối đa ảnh hưởng đến hệ sinh thái biển khu vực.

+ Có biện pháp quản lý đội ngũ cán bộ, người lao động, du khách nhằm ngăn chặn các hành vi xâm hại hệ sinh thái Vịnh Nha Trang; phối hợp với cơ quan chức năng hướng dẫn du khách tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường.

+ Thực hiện đúng các quy định của nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về quản lý, bảo vệ Vịnh Nha Trang; phối hợp với các cơ quan chức năng bảo tồn các hệ sinh thái và xây dựng kế hoạch phòng ngừa, ứng cứu sự cố môi trường do các hoạt động của Dự án gây ra.

+ Tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về bảo tồn đa dạng sinh học, công ước về buôn bán quốc tế các loài động vật, thực vật hoang dã nguy cấp. Chỉ sử dụng những giống cây trồng, vật nuôi, hoá chất bảo vệ thực vật, các loại hoá chất được phép sử dụng và lưu hành tại Việt Nam trong quá trình triển khai Dự án.

- Giảm thiểu các tác động khác:

+ Phối hợp với các đơn vị chức năng lắp đặt các biển báo, biển chỉ dẫn, đèn đường, chỉ dẫn giao thông trong khuôn viên Dự án.

+ Thành lập đội vệ sinh môi trường và chăm sóc cây xanh của Dự án; ưu tiên thu nhận lao động địa phương.

+ Tiến hành nạo vét hệ thống thoát nước 06 tháng/lần để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước cho khu vực Dự án.

4.4.3. Phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường

a) Biện pháp đảm bảo an toàn cho du khách tham quan vườn thú:

- Lắp đặt hệ thống cảnh báo khi thú xổng chuồng.

- Các chuồng thú được lắp hệ thống cửa từ hai lớp và hàng rào điện bao quanh để ngăn thú xổng chuồng. Ban đêm, thú được nhốt vào chuồng bê tông cốt thép và khoá kỹ càng.

- Tấm kính quan sát ở chuồng nuôi là kính chịu lực đủ để chống chọi với sự tấn công của động vật.

- Không cho phép khách tham quan ra vào những công trình hoặc khu vực có khả năng gây nguy hại đến sự an toàn và sức khỏe con người.

b) Biện pháp phòng ngừa ứng phó sự cố của trạm xử lý nước thải:

- Tuân thủ đúng các yêu cầu thiết kế, xây dựng, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống xử lý nước thải.

- Thường xuyên theo dõi hoạt động của các máy móc, tình trạng hoạt động của các bể xử lý để có biện pháp khắc phục kịp thời. Chuẩn bị thiết bị dự phòng

đối với một số máy móc dễ hư hỏng như bơm nước thải, máy thổi khí, bơm bùn.

- Thiết kế hệ thống van chặn tại các bể chứa thành phần để tăng thể tích lưu chứa đảm bảo thời gian lưu chứa tối đa trong trường hợp xảy ra sự cố.

- Nhân viên vận hành xử lý nước thải được tập huấn về chương trình vận hành và bảo dưỡng của trạm xử lý nước thải tập trung.

- Bố trí động cơ/máy bơm tại tất cả các mô đun có 01 máy chạy, 01 máy dự phòng (hoạt động luân phiên), đảm bảo khi có 01 máy bơm đang sửa chữa thì hệ thống vẫn hoạt động bình thường.

- Bố trí nguồn điện dự phòng cho trạm xử lý nước thải tập trung; bố trí nhân viên quản lý, vận hành hệ thống xử lý nước thải, giám sát vận hành hàng ngày và tuân thủ nghiêm ngặt chương trình vận hành và bảo dưỡng trạm xử lý nước thải của Dự án.

- Khi có sự cố vận hành thiết bị dự phòng được nhanh chóng thay thế thiết bị hỏng. Khi sự cố trạm không thể hoạt động đóng van xả của trạm, nước thải được lưu chứa tại bể điều hòa và dẫn về 02 bể sự cố dung tích 1.000 m^3 và 1.800 m^3 để khắc phục sự cố. Lắp đặt hệ thống ống, bơm để bơm toàn bộ nước thải từ 02 bể sự cố về trạm xử lý nước thải tập trung để tiếp tục xử lý nước thải đảm bảo đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A; K=1) trước khi xả ra biển.

- Trường hợp xảy ra sự cố, cán bộ vận hành trạm xử lý nước thải phải thông báo với bộ phận quản lý, tiến hành cô lập mô đun bị sự cố, đảm bảo nước thải tại mô đun bị sự cố không xả ra môi trường. Nước thải phát sinh từ các hoạt động của Dự án được lưu giữ tại bể điều hòa và 02 bể sự cố, việc xử lý nước thải vẫn hoạt động bình thường với các mô đun còn lại. Sau khi khắc phục xong sự cố, tiến hành bơm dẫn tất cả nước thải từ các bể điều hòa trong mô đun gặp sự cố và bể sự cố quay lại bể điều hòa để tiếp tục được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A; K=1) trước khi xả ra biển.

c) Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy, nổ:

- Bố trí hệ thống báo cháy, chữa cháy đồng bộ và đặt tại các khu vực có nguy cơ cháy nổ cao. Tổ chức các lớp tập huấn, tổ chức lực lượng phòng cháy, chữa cháy hiệu quả.

- Lắp đặt tủ báo cháy cho toàn bộ các khu vực chức năng, các đầu báo cháy lắp đặt ở những vị trí tương ứng cho từng khu vực.

- Bố trí bơm chữa cháy chia theo từng cụm. Việc bố trí các cụm bơm chữa cháy phải đáp ứng các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy tại QCVN 02:2020/BCA - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về trạm bơm nước chữa cháy.

- Bố trí bình chữa cháy cho từng tầng, các hạng mục của công trình. Vị trí đặt bình chữa cháy đảm bảo dễ thấy và dễ lấy. Mỗi vị trí bao gồm 1 bình chữa cháy xách tay 5 kg, 1 bình bột chữa cháy 8 kg đặt cạnh hộp vòi chữa cháy.

d) Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố tai nạn lao động:

- Các phương tiện, máy móc thi công cơ giới trên công trường, phương tiện vận chuyển phải tuân thủ nghiêm chỉnh quy định về đăng kiểm, an toàn kỹ thuật.

- Tất cả công nhân tham gia lao động đều được học tập về các quy định an toàn, vệ sinh lao động. Các công nhân tham gia vận hành máy móc thiết bị phải được huấn luyện và thực hành các thao tác đúng cách khi có sự cố, có chứng chỉ vận hành, kiểm tra và bảo trì kỹ thuật.

- Xây dựng, ban hành và yêu cầu công nhân viên tại Dự án phải thực hiện nghiêm túc các nội quy, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ cần thiết.

e) Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố xói lở, bồi lắng, ngập úng:

- Bố trí các rãnh thoát nước tạm thời, cống ngang đường, không để nước mưa chảy tràn tự do qua nền đường đang thi công và đảm bảo không gây ngập úng khu vực lân cận. Chủ Dự án phải thực hiện các biện pháp sau đây:

+ Chuẩn bị máy bơm dự phòng cho công trường để tiêu thoát cưỡng bức khi cần thiết.

+ Đào các rãnh thoát nước tạm thời xung quanh khu vực xây dựng sâu khoảng 0,5 m, rộng 0,5 m.

+ Thường xuyên kiểm tra dọc khu vực thi công và khu vực công trình hiện hữu, các dự án khác lân cận, nếu phát hiện tình trạng ngập úng cục bộ thì thực hiện khơi thông cho thoát nước, không làm đục nguồn nước bằng cách lắp đặt tấm ngăn để thu gom bùn đất.

- Đảm bảo nước thải xây dựng được thu gom, xử lý bằng hố lắng tạm (bố trí gói thấm dầu) để tuần hoàn để rửa xe, không xả ra ngoài môi trường.

đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì hệ thống kè ven biển Dự án, các cửa xả nước mưa ra biển để không xảy ra hiện tượng xói lở.

- Tiến hành nạo vét định kỳ hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước cho khu vực Dự án.

- Tăng tần suất nạo vét hệ thống hố ga vào đầu mùa mưa hoặc trước các trận mưa lớn được dự báo trước để hạn chế bồi lắng bùn đất khu vực biển tại các cửa xả nước mưa ra biển.

- Duy trì và phát triển hệ thống cây xanh tại các khu vực sườn dốc để hạn chế xói lở.

- Phối hợp với chính quyền địa phương để khắc phục hiện tượng ngập úng trong trường hợp hoạt động của Dự án làm úng, ngập khu vực lân cận.

- Đảm bảo việc đấu nối nước thải theo đúng quy hoạch và quy định.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của Chủ Dự án

Chủ dự án đề xuất và cam kết thực hiện chương trình quản lý và giám sát môi trường như sau:

5.1. Trong giai đoạn thi công xây dựng

5.1.1. Giám sát môi trường không khí, tiếng ồn, độ rung

- Vị trí giám sát: 04 vị trí (01 vị trí tại cổng ra vào của 01 công trường; 01 vị trí giáp ranh giữa Dự án với Khu khách sạn và biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang; 01 vị trí giáp ranh giữa khu Công viên trung tâm Vinpearl và khu vực thi công xây dựng công trình thương mại dịch vụ; 01 vị trí giáp ranh giữa khu Công viên văn hóa và khu vực thi công xây dựng công trình thương mại dịch vụ).

- Thông số giám sát: TSP, tiếng ồn, độ rung, SO_2, CO, NO_2.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn áp dụng: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí, QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

5.1.2. Giám sát chất lượng nước biển

- Vị trí giám sát: 01 vị trí cách ranh giới Dự án 500 m về phía Nam (cách khu vực xuất hiện san hô 160 m).

- Thông số giám sát: pH, DO, TSS, tổng Hydrocarbon gốc dầu (TPH), amoni, phosphat, F^-, CN^-, As, Cd, Pb, Cr^{6+}, tổng Crom, Cu, Zn, Mn, Fe, Hg, dầu mỡ khoáng, tổng Phenol, tổng Coliform.

- Tần suất giám sát: 01 tháng/lần (riêng chỉ tiêu TSS thực hiện giám sát 01 tuần/lần trong giai đoạn thi công xây dựng).

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 10:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển - vùng biển ven bờ.

5.1.3. Giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

- Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng và chất thải nguy hại cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

5.1.4. Giám sát đa dạng sinh học

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại khu vực xuất hiện san hô cách ranh giới dự án 760m về phía Nam dự án.

- Thông số giám sát: mật độ (độ phủ) của san hô.

- Tần suất giám sát: phối hợp để thực hiện cùng với kế hoạch giám sát định kỳ của Ban Quản lý Vịnh Nha Trang

5.2. Trong giai đoạn vận hành

5.2.1. Giám sát chất lượng nước biển

- Vị trí giám sát: 02 vị trí (01 vị trí tại bến tàu cao tốc của Dự án; 01 vị trí tại bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch của Dự án).

- Thông số giám sát: pH, DO, TSS, tổng Hydrocarbon gốc dầu (TPH), amoni, phosphat, F^-, CN^-, As, Cd, Pb, Cr^{6+}, tổng Crom, Cu, Zn, Mn, Fe, Hg, dầu mỡ khoáng, tổng Phenol, tổng Coliform.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 10:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển - vùng biển ven bờ.

5.2.2. Giám sát nước thải

a) Giám sát nước thải sinh hoạt tự động, liên tục:

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại đầu ra của trạm xử lý nước thải tập trung của Dự án tại vị trí có tọa độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.417,4; Y = 607.969,7.

- Thông số giám sát: Lưu lượng (đầu vào và đầu ra), pH, nhiệt độ, TSS, COD, Amoni. Truyền số liệu trực tiếp về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà theo quy định của pháp luật.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K =1).

b) Giám sát định kỳ chất lượng nước thải sau xử lý:

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại 01 cửa xả nước thải của Dự án trước khi chảy ra biển tại vị trí có tọa độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.330; Y = 607.426.

- Thông số giám sát: Các thông số theo QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K =1) (trừ các thông số đã được giám sát tự động, liên tục).

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K =1).

c) Giám sát lưu lượng nước thải từ các dự án/cơ sở đấu nối về Dự án

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại điểm đấu nối nước thải của các dự án/cơ sở về Dự án tại vị trí có toạ độ theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3° X = 1.351.401,9; Y = 607.945,6.

- Thông số giám sát: Lưu lượng nước thải tiếp nhận để xử lý.

- Tần suất giám sát: 01 ngày/lần.

d) Giám sát định kỳ chất lượng nước thải mặn từ vệ sinh rửa lọc khu thủy cung nước mặn:

- Vị trí giám sát: 01 vị trí tại 01 cửa xả nước thải mặn khu thuỷ cung của Dự án trước khi chảy ra biển tại vị trí xả thải có tọa độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°: X = 1.351.523; Y = 607.445.

- Thông số giám sát: pH, BOD_5, COD, TSS, amoni (tính theo N), tổng nitơ, tổng phốt pho (tính theo P), clo dư, Coliform.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp (cột A; Kq = 1, K_f = 1,2).

5.2.3. Giám sát chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

- Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

6. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác

Chủ Dự án có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu khác về bảo vệ môi trường sau:

- Phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa trong quá trình xây dựng và phê duyệt thành lập Khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang, thực hiện rà soát các hạng mục công trình của Dự án đảm bảo tuân thủ và phù hợp với Luật Thủy sản và Nghị định số 37/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 26/2019/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thủy sản và Quyết định số 389/QĐ-TTg ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và khai thác nguồn lợi thuỷ sản thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và chỉ triển khai thực hiện Dự án khi đáp ứng yêu cầu nêu trên.

- Chỉ được phép thực hiện Dự án sau khi hoàn thành công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thiết kế các công trình xây dựng, công trình bảo vệ môi trường và các giải pháp thi công phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận để đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án.

- Chỉ được xây dựng các hạng mục công trình trên diện tích đất theo phạm vi, ranh giới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và theo đúng các yêu cầu kỹ thuật về xây dựng.

- Thực hiện các biện pháp tổ chức thi công và các giải pháp kỹ thuật phù hợp để giảm thiểu bụi, khí thải và tiếng ồn, rung; đảm bảo chất lượng nước mưa chảy tràn; chống ngập úng và sạt lở trong quá trình thi công và vận hành Dự án; giảm thiểu tác động đến chất lượng nước biển ven bờ, bảo vệ hệ sinh thái biển Khu bảo tồn biển Vịnh Nha Trang.

- Thực hiện đúng các quy định của nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về quản lý, bảo vệ Vịnh Nha Trang; phối hợp với các cơ quan chức năng bảo tồn các hệ sinh thái và xây dựng kế hoạch phòng ngừa, ứng cứu sự cố môi trường do các hoạt động của Dự án gây ra.

- Xây dựng, vận hành hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt đảm bảo toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ Dự án và các dự án/cơ sở lân cận của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl được thu gom, xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung của dự án đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K =1) trước khi xả ra biển.

- Vận hành hệ thống xử lý cục bộ nước thải mặn thủy cung đảm bảo toàn bộ nước thải mặn phát sinh được xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp (cột A, Kq = 1; K_f = 1,2) trước khi xả ra biển.

- Tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường hiện hành có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án.

- Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

- Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Tuân thủ nghiêm các yêu cầu tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày ngày ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang.

- Lập phương án và thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công và vận hành Dự án.

- Tiến hành trồng cây xanh trong khuôn viên Dự án song song với quá trình thi công Dự án; đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu đạt quy định của QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về lâm nghiệp, bảo tồn đa dạng sinh học, công ước quốc tế về buôn bán các loài động, thực vật hoang dã nguy cấp. Chỉ sử dụng những giống cây trồng, vật nuôi, hóa chất bảo vệ thực vật, các

loại hóa chất được phép sử dụng và lưu hành tại Việt Nam trong quá trình triển khai Dự án.

- Tuân thủ các quy định hiện hành về bảo tồn đa dạng sinh học; khai thác, xả nước thải vào nguồn nước; các quy định về phòng cháy chữa cháy, ứng cứu sự cố, an toàn lao động và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu các rủi ro cho môi trường;

- Tuân thủ các quy định hiện hành về an toàn hàng hải; đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; hành lang bảo vệ bờ biển; khoáng sản; bảo tồn đa dạng sinh học; xả nước thải vào nguồn nước, tài nguyên nước; các quy định về phòng cháy chữa cháy, ứng cứu sự cố, an toàn lao động, phòng chống dịch bệnh và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu những rủi ro cho môi trường.

- Thực hiện các biện pháp nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường và tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường cho du khách của Dự án.

- Tuân thủ nghiêm túc quy định về bảo vệ môi trường quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Bảo vệ môi trường và hướng dẫn du khách thực hiện nghiêm các quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Bảo vệ môi trường.

- Lập phương án và thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường phát sinh trong quá trình thi công và vận hành Dự án.

- Chủ Dự án phải chịu trách nhiệm về công tác an toàn và bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai toàn bộ Dự án. Đảm bảo tính chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, số liệu và kết quả tính toán trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Chủ Dự án phải chịu trách nhiệm và bồi thường, khắc phục ô nhiễm môi trường trong trường hợp xảy ra sự cố do quá trình thực hiện Dự án gây ra.

- Bảo đảm kinh phí để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường và chương trình quan trắc, giám sát môi trường.

- Thực hiện việc cấp giấy phép môi trường, vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

- Chủ động đề xuất điều chỉnh các công trình bảo vệ môi trường trong trường hợp các công trình này không đảm bảo công tác bảo vệ môi trường khi Dự án đi vào hoạt động theo quy định của pháp luật./.

BẢN SAO

KSG. DA. 1.24.28

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 250 /GPMT-BTNMT	*Hà Nội, ngày 05 tháng 7 năm 2024*

GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 68/2022/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Xét Công văn số 28/CV-VW/2024 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang về việc giải trình, chỉnh sửa, bổ sung các nội dung trong báo cáo đề nghị cấp giấy phép môi trường và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kiểm soát ô nhiễm môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp phép cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, địa chỉ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường cho giai đoạn 1 của Dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang", địa chỉ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, với các nội dung như sau:

1. Thông tin chung của dự án:

1.1. Tên Dự án: Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang - Giai đoạn 1.

1.2. Địa điểm hoạt động: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

1.3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4201954042 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 4 năm 2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20 tháng 6 năm 2024; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7102381111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp, chứng nhận lần đầu ngày 07 tháng 7 năm 2023, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 11 tháng 8 năm 2023.

1.4. Mã số thuế: 4201954042.

1.5. Loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Du lịch sinh thái kết hợp với dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí.

1.6. Phạm vi, quy mô, công suất của Dự án:

- Quy mô: Dự án nhóm A (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công).

- Dự án có tiêu chí về môi trường nhóm I theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định

số 08/2022/NĐ-CP.

- Diện tích của Dự án: 620.818 m^2 (62,0818 ha). Trong đó, phần diện tích đất xây dựng (có hạng mục phát sinh chất thải) đã hoàn thành là 620.818 m^2 (62,0818 ha). Cụ thể như sau:

TT	Phân khu chức năng của Dự án	Tổng diện tích của Dự án (m^2) (theo Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT)	Phần diện tích đã hoàn thành (m^2)
1	**Đất công trình thương mại dịch vụ, du lịch**	**176.300,78**	**176.300,78**
1.1	Đất trung tâm hội nghị, nhà hát (HNG-12)	19.333,69	19.333,69
1.2	Đất thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV-A)	3.686,40	3.686,40
1.3	Đất thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV-B)	6.451,85	6.451,85
1.4	Đất thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV-E)	3.765,13	3.765,13
1.5	Đất thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV-F)	5.126,53	5.126,53
1.6	Đất thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV-H)	2.524,30	2.524,30
1.7	Đất thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV-Q)	13.311,32	13.311,32
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô Q1)*	*2.716,77*	*2.716,77*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô Q2)*	*2.806,78*	*2.806,78*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô QC)*	*5.021,98*	*5.021,98*
-	*Cây xanh cảnh quan sân vườn*	2.765,79	2.765,79
1.8	Bến tàu (BT)	1.129,35	1.129,35
1.9	Khu tổ hợp vui chơi giải trí, nhà hàng, phố hải sản; Cổng chính Vinwonders; Kho tổng, bếp trung tâm; Trung tâm thương mại kết hợp trung tâm Spa Aquaffied, thương mại dịch vụ, du lịch; Quảng trường, chợ đêm… (HH1)	56.241,56	56.241,56
-	*Khu tổ hợp vui chơi giải trí (Indoor game)*	*4.135,65*	*4.135,65*
-	*Nhà hàng, phố hải sản, ẩm thực...*	*6.334,08*	*6.334,08*
-	*Cổng chính Vinwonders*	*1.870,81*	*1.870,81*
-	*Kho tổng, bếp trung tâm*	*3.667,09*	*3.667,09*
-	*Trung tâm thương mại kết hợp trung tâm Spa Aquaffied*	*8.748,25*	*8.748,25*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô C)*	*4.833,02*	*4.833,02*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô D)*	*1.310,84*	*1.310,84*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô L)*	*1.450,40*	*1.450,40*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô L1)*	*1.048,49*	*1.048,49*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô P)*	*6.049,36*	*6.049,36*
-	*Thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô PC)*	*5.037,71*	*5.037,71*
-	*Quảng trường, sân khấu, chợ đêm, sân vườn nội bộ*	*11.755,86*	*11.755,86*
1.10	Nhà ga cáp treo, Bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch; Quảng trường kết hợp chợ đêm… (HH2)	40.317,84	40.317,84
-	*Nhà ga cáp treo kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch (TMDV lô GA, SG)*	*7.060,41*	*7.060,41*
-	*Bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch*	*20.932,13*	*20.932,13*

TT	Phân khu chức năng của Dự án	Tổng diện tích của Dự án (m^2) (theo Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT)	Phần diện tích đã hoàn thành (m^2)
	(TMDV lô K, M, H2, K2, M1)		
-	*Quảng trường, chợ đêm, sân vườn nội bộ*	12.325,30	12.325,30
-	Quảng trường cảnh quan (QTCQ1)	4.866,08	4.866,08
-	Quảng trường cảnh quan (QTCQ2)	809,64	809,64
-	Quảng trường cảnh quan (QTCQ3)	159,84	159,84
-	Giao thông nội khu, cầu cảnh quan nối HH1 và HH2	18.577,25	18.577,25
2	**Đất công viên chuyên đề - công viên văn hóa (CV)**	**377.470,72**	**377.470,72**
2.1	Thế giới nước Vinpearl (CV-1)	71.914,23	71.914,23
2.2	Nhà hát ngoài trời, phố mua sắm Vinpearl (CV-2)	34.990,23	34.990,23
2.3	Công viên trung tâm Vinpearl (CV-3)	40.420,28	40.420,28
2.4	Công viên văn hóa (CV-4)	49.913,47	49.913,47
2.5	Công viên Safari (CV-5)	136.303,61	136.303,61
2.6	Công viên (CV-6)	43.928,90	43.928,90
3	**Đất khu xử lý nước thải**	**4.493,16**	**4.493,16**
3.1	Bể chứa nước thải số 01 (BCXL1)	2.369,65	2.369,65
3.2	Bể chứa nước thải số 02 (BCXL2)	435,35	435,35
3.3	Trạm xử lý nước thải (Công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày) (TXL)	1.688,16	1.688,16
4	**Đất cây xanh sinh thái (CX)**	**35.452,93**	**35.452,93**
4.1	Đất cây xanh sinh thái (CX-1-1)	1.931,65	1.931,65
4.2	Đất cây xanh sinh thái (CX-1-2)	145,23	145,23
4.3	Đất cây xanh sinh thái (CX-2-1)	15.082,08	15.082,08
4.4	Đất cây xanh sinh thái (CX-2-2)	82,36	82,36
4.5	Đất cây xanh sinh thái (CX-3)	8.557,48	8.557,48
4.6	Đất cây xanh sinh thái (CX-4-1)	995,58	995,58
4.7	Đất cây xanh sinh thái (CX-5)	1.091,91	1.091,91
4.8	Đất cây xanh sinh thái (CX-8-1)	181,14	181,14
4.9	Đất cây xanh sinh thái (CX-8-2)	7.385,50	7.385,50
5	**Đất quảng trường (QT)**	**4.774,71**	**4.774,71**
-	Đất quảng trường (QT-2)	4.774,71	4.774,71
6	**Đất giao thông**	22.325,70	22.325,70
	TỔNG DIỆN TÍCH	**620.818**	**620.818**
		(62,0818 ha)	**(62,0818 ha)**

2. Nội dung cấp phép môi trường và yêu cầu về bảo vệ môi trường kèm theo:

2.1. Được phép xả nước thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.2. Bảo đảm giá trị giới hạn đối với khí thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ

môi trường quy định tại Phụ lục 2 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.3. Bảo đảm giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 3 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.4. Yêu cầu về quản lý chất thải, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường quy định tại Phụ lục 4 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.5. Yêu cầu khác về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 5 ban hành kèm theo Giấy phép này.

Điều 2. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

1. Có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 47 Luật Bảo vệ môi trường.

2. Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang có trách nhiệm:

2.1. Chỉ được phép thực hiện các nội dung cấp phép sau khi đã hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường tương ứng.

2.2. Vận hành thường xuyên, đúng quy trình các công trình xử lý chất thải bảo đảm chất thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường; có biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường; quản lý chất thải theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi chất ô nhiễm, tiếng ồn, độ rung không đạt yêu cầu cho phép tại Giấy phép này và phải dừng ngay việc xả nước thải, khí thải, phát sinh tiếng ồn, độ rung để thực hiện các biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật.

2.3. Thực hiện đúng, đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong Giấy phép này và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2.4. Báo cáo kịp thời về cơ quan cấp giấy phép môi trường, cơ quan chức năng ở địa phương nếu xảy ra các sự cố đối với các công trình xử lý chất thải, sự cố khác dẫn đến ô nhiễm môi trường.

2.5. Trong quá trình thực hiện nếu có thay đổi khác với các nội dung quy định tại Giấy phép này phải kịp thời báo cáo đến cơ quan cấp phép.

Điều 3. Thời hạn của Giấy phép: **07 năm**.

(từ ngày 05 tháng 7 năm 2024 đến ngày 04 tháng 7 năm 2031).

Các giấy phép môi trường thành phần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật hết hiệu lực kể từ ngày Giấy phép này có hiệu lực.

Điều 4. Giao Cục Kiểm soát ô nhiễm môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa tổ chức kiểm tra việc thực hiện nội dung cấp phép, yêu cầu bảo vệ môi trường đối với dự án được cấp phép theo quy định của pháp luật./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25-12-2024
SỐ CHỨNG THỰC: 8696 QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

Nơi nhận:
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- UBND tỉnh Khánh Hòa (để phối hợp chỉ đạo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa;
- Cổng Thông tin điện tử Bộ TN&MT;
- VP Tiếp nhận & TKQGQTTHC, Bộ TN&MT;
- Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang;
- Lưu: VT, KSONMT, CN&NH, O.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Lê Công Thành

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
S.C.T.H.Đ: 101 - C.T.H.Đ
HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

Phụ lục 1

NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ NƯỚC THẢI VÀO NGUỒN NƯỚC VÀ YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ NƯỚC THẢI

(Kèm theo Giấy phép môi trường số /GPMT-BTNMT ngày tháng năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ NƯỚC THẢI:

1. Nguồn phát sinh nước thải:

- Nguồn số 01: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các khu thương mại dịch vụ, du lịch, trung tâm hội nghị tại các lô HNG-12, TMDV-A, TMDV-B, TMDV-E, TMDV-F, TMDV-H, TMDV-Q thuộc phần phạm vi diện tích 54.199,22 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 02: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu tổ hợp vui chơi giải trí, trung tâm thương mại kết hợp trung tâm Spa Aquaffied, thương mại dịch vụ, du lịch tại lô HH1 thuộc phần phạm vi diện tích 34.484,53 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 03: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ nhà ga cáp treo kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch tại lô GA, SG và bến tàu kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch tại lô K, lô M, lô H2, lô K2 và lô M1 thuộc phần phạm vi diện tích 27.992,54 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 04: Nước thải phát sinh từ nhà bếp khu vực nhà hàng, bếp trung tâm thuộc các khu thương mại dịch vụ, du lịch thuộc phần phạm vi diện tích 10.001,17 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 05: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu Thế giới nước Vinpearl thuộc phần phạm vi diện tích 71.914,23 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 06: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu nhà hát ngoài trời, phố mua sắm Vinpearl thuộc phần phạm vi diện tích 34.990,23 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 07: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu Công viên trung tâm Vinpearl thuộc phần phạm vi diện tích 40.420,28 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 08: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vực Công viên văn hóa thuộc phần phạm vi diện tích 49.913,47 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 09: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu Công viên Safari thuộc phần phạm vi diện tích 136.303,61 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 10: Nước thải phát sinh từ vệ sinh, sục rửa các bể lọc khu Thế giới nước Vinpearl thuộc phần phạm vi diện tích 71.914,23 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 11: Nước thải phát sinh từ vệ sinh rửa bể lọc cát thủy cung nước ngọt của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 12: Nước thải phát sinh từ khu chuồng trại thuộc khu Công viên Safari thuộc phần phạm vi diện tích 21.673 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 13: Nước thải phát sinh từ khu chăm sóc động vật bị bệnh thuộc khu

Công viên Safari thuộc phần phạm vi diện tích 2.628 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 14: Nước thải (mặn) phát sinh từ vệ sinh rửa bể lọc cát thủy cung nước mặn của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

- Nguồn số 15: Nước thải sinh hoạt từ khu Công viên văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Nguồn số 16: Nước thải sinh hoạt từ khu Làng Du lịch Bãi Trũ - Đầm Già của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Nguồn số 17: Nước thải sinh hoạt và nước thải giặt là từ khu vực Khách sạn và biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Nguồn số 18: Nước thải sinh hoạt và nước thải giặt là khu vực Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Nguồn số 19: Nước thải phát sinh từ máy ép bùn của Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.666,6 m^3/ngày.

- Nguồn số 20: Nước thải (nước rỉ rác) phát sinh từ kho chứa chất thải rắn sinh hoạt ướt được thu về hố gom sau đó được chuyển giao cho đơn vị có chức năng phù hợp để thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

2. Dòng nước thải xả thải vào nguồn nước tiếp nhận, nguồn nước tiếp nhận nước thải, vị trí xả nước thải:

2.1. Nguồn tiếp nhận nước thải:

Vùng biển thuộc địa phận đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Vị trí xả nước thải:

02 (hai) dòng nước thải sau xử lý (trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.666,6 m^3/ngày và hệ thống xử lý cục bộ nước thải (mặn) thủy cung công suất 30 m^3/tuần) được xả ra vùng biển thuộc địa phận đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Dòng thải số 01: Tương ứng từ nguồn số 01 đến nguồn số 13 và từ nguồn số 15 đến nguồn số 19. Tọa độ xả thải: X = 1351330; Y = 607426.

- Dòng thải số 02: Tương ứng từ nguồn số 14 sau xử lý của hệ thống xử lý cục bộ nước thải (mặn) thủy cung công suất 30 m^3/tuần. Tọa độ xả thải: X = 1351523; Y = 607445.

(Theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°).

- Điểm xả nước thải sau xử lý có biển báo, ký hiệu rõ ràng, thuận lợi cho việc kiểm tra, giám sát xả thải theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 87 Luật Bảo vệ môi trường.

2.3. Lưu lượng xả nước thải lớn nhất:

- Dòng thải số 01: 4.666,6 m^3/ngày (24 giờ).

- Dòng thải số 02: 30 m^3/tuần.

2.3.1. Phương thức xả nước thải:

- Hình thức xả: Xả mặt, xả ven bờ.

2.3.2. Chế độ xả nước thải:

- Dòng thải số 01: Liên tục 24 giờ/ngày.
- Dòng thải số 02: Gián đoạn (01 tuần/lần)

2.3.3. Chất lượng nước thải trước khi xả vào nguồn nước tiếp nhận phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K = 1,0) QCVN và 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp (cột A, K_q = 1,0; K_f = 1,2), cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
I	**Dòng nước thải số 01 (áp dụng QCVN 14:2008/BTNMT)**				
1	pH	-	5 - 9	03 tháng/lần	Thực hiện quan trắc tự động liên tục
2	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	50		
3	Amoni (tính theo N)	mg/l	5		
4	BOD_5 (20°C)	mg/l	30		Không thuộc đối tượng
5	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	500		
6	Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/l	6		
7	Nitrat (NO_3^-) (tính theo N)	mg/l	30		
8	Sunfua (tính theo H_2S)	mg/l	1		
9	Tổng chất hoạt động bề mặt	mg/l	5		
10	Dầu mỡ động thực vật	mg/l	10		
11	Tổng Coliforms	MPN/100ml	3.000		
II	**Dòng nước thải số 02 (áp dụng QCVN 40:2011/BTNMT)**				
1	pH	-	6 - 9	03 tháng/lần	Không thuộc đối tượng
2	BOD_5 (20^0C)	mg/l	36		
3	COD	mg/l	90		
4	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	60		
5	Amoni (tính theo N)	mg/l	6		
6	Tổng nitơ	mg/l	24		
7	Tổng Phốt pho (tính theo P)	mg/l	4,8		
8	Clo dư	mg/l	1,2		
9	Coliform	MPN/100ml	3.000		

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ NƯỚC THẢI:

1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải và hệ thống, thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục:

1.1. Mạng lưới thu gom nước thải từ nguồn phát sinh nước thải để đưa về hệ thống xử lý nước thải:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ nguồn số 01 đến nguồn số 04 được thu gom về các

bể tự hoại, bể tách mỡ (có 140 bể tự hoại với tổng thể tích thiết kế 9.898 m^3 và 02 bể tách mỡ có tổng thể tích thiết kế 22,15 m^3) được thu gom, dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải phát sinh từ quá trình vệ sinh, sục rửa các bể lọc, nước thải phát sinh từ vệ sinh rửa bể lọc cát thủy cung nước ngọt phát sinh từ khu Thế giới nước Vinpearl thuộc phần phạm vi diện tích 71.914,23 m^2 của Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (tương ứng với nguồn số 05, nguồn số 10, nguồn số 11) được thu gom về các bể tự hoại, bể tách mỡ (có 4 bể tự hoại với tổng thể tích thiết kế 21,6 m^3 và 01 bể tách mỡ có thể tích thiết kế 5,4 m^3) sau đó gom về bể chứa ngầm trong khu Thế giới nước Vinpearl rồi dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải phát sinh từ nguồn số 06 đến nguồn số 08 được thu gom qua các bể tự hoại (có 15 bể tự hoại với tổng thể tích thiết kế 182,25 m^3) sau đó được thu gom, dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải phát sinh từ nguồn số 09, nguồn số 12 và nguồn số 13 (nước thải từ nguồn này được khử khuẩn tại hố gom bê tông cốt thép có thể tích thiết kế 08 m^3) được thu gom về các bể tự hoại, bể tách mỡ (có 8 bể tự hoại với tổng thể tích thiết kế 97,2 m^3 và 01 bể tách mỡ có thể tích thiết kế 8 m^3) sau đó gom về các hố ga thoát nước chung sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải phát sinh từ quá trình vệ sinh rửa bể lọc cát thủy cung nước mặn (tương ứng với nguồn số 14) được thu gom, dẫn hệ thống xử lý nước thải rửa bể lọc thủy cung nước mặn công suất 30 m^3/tuần để xử lý.

- Nước thải sinh hoạt phát sinh nguồn số 15 đến nguồn số 18 được thu gom về các bể tự hoại, bể tách mỡ của từng dự án/cơ sở sau đó được thu gom về các hố gom trước khi bơm chuyển theo các tuyến ống riêng của từng nguồn về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải giặt là phát sinh từ khu vực Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas của Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl (tương ứng với nguồn số 18) sẽ được thu gom về bể xử lý cục bộ của dự án/cơ sở để tiền xử lý (điều chỉnh pH về dưới 7,5) trước khi được thu gom dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải phát sinh từ máy ép bùn của Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.666,6 m^3/ngày được thu gom về bể điều hòa của Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.666,6 m^3/ngày để xử lý.

- Nước thải (nước rỉ rác) phát sinh từ kho chứa chất thải rắn sinh hoạt ướt được thu về hố gom sau đó được chuyển giao cho đơn vị có chức năng phù hợp để thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

1.2. Công trình, thiết bị xử lý nước thải:

1.2.1. Bể tự hoại:

- Vị trí, thể tích các bể tự hoại:

+ 04 bể tự hoại tại khu vệ sinh khu vực Công viên Safari, có thể tích thiết kế 12,15 m^3/bể.

+ 15 bể tự hoại tại khu vệ sinh của khu vui chơi giải trí, có thể tích thiết kế 12,15 m^3/bể.

+ 01 bể tự hoại tại nhà vệ sinh của khu vực thủy cung, có thể tích thiết kế 5,4 m^3.

+ 04 bể tự hoại tại khu vệ sinh của khu nhà kính, có thể tích thiết kế 12,15 m^3/bể.

+ 03 bể tự hoại tại khu vệ sinh của khu Thế giới nước Vinpearl, có thể tích thiết kế 5,4 m^3/bể.

+ 63 bể tự hoại tại khu vệ sinh của khu thương mại dịch vụ, du lịch và khu bến tàu, có thể tích thiết kế 7,26 m^3/bể.

+ 77 bể tự hoại tại khu vệ sinh của khu thương mại dịch vụ, du lịch và khu bến tàu, có thể tích thiết kế 9,68 m^3/bể.

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải từ nhà vệ sinh → Bể tự hoại 03 ngăn → Các tuyến thoát nước thải → Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Không.

1.2.2. Bể tách mỡ:

- Vị trí, thể tích các bể tách mỡ:

+ 02 bể tách mỡ tại khu vực các nhà hàng của khu vực thương mại dịch vụ, du lịch, có thể tích thiết kế lần lượt là 12,15 m^3 và 20 m^3.

+ 01 bể tách mỡ tại khu Thế giới nước Vinpearl, có thể tích thiết kế 5,4 m^3.

+ 01 bể tách mỡ tại khu vực nhà kính, có thể tích thiết kế 08 m^3.

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải → Ngăn chứa → Ngăn lắng 01 → Ngăn lắng 02 → Ngăn lắng 03 → Các tuyến thoát nước thải → Trạm xử lý nước thải tập trung công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày.

1.2.3. Hệ thống xử lý nước thải tập trung:

1.2.3.1. Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày:

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải đầu vào → Bể điều hòa → Cụm xử lý sinh học dạng mẻ dòng liên tục ASBR → Bể khử trùng và chứa nước sau xử lý → Nguồn tiếp nhận (nước biển thuộc địa phận đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa).

- Công suất thiết kế: 4.666,6 m^3/ngày (24 giờ).

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Mật rỉ, hóa chất Ecoclean AM, NaOH dạng vảy 90% Việt Nam, EcoClean HC, men vi sinh xử lý NitoAmoni Fugreen AMO5, $Ca(ClO)_2$ (hoặc các hóa chất, vật liệu khác tương đương đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đạt yêu cầu và không phát sinh thêm chất ô nhiễm quy định tại Mục 2.3.3 Phần A Phụ lục này).

1.2.3.2. Hệ thống xử lý nước thải rửa bể lọc thủy cung nước mặn công suất 30 m^3/tuần:

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải mặn từ khu thủy cung → Bể chứa → Bể lọc cát → Bể than hoạt tính → Nguồn tiếp nhận (nước biển thuộc địa phận đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa).

- Công suất thiết kế: 30 m^3/tuần.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Cát, than hoạt tính (hoặc các hóa chất, vật liệu khác tương đương đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đạt yêu cầu và không phát sinh thêm

chất ô nhiễm quy định tại Mục 2.3.3 Phần A Phụ lục này).

1.3. Hệ thống, thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục:

- Số lượng: 01 hệ thống (đã lắp đặt).

- Vị trí lắp đặt: Sau bể khử trùng của Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.666,6 m^3/ngày.

- Thông số lắp đặt: Lưu lượng (đầu vào và đầu ra), pH, nhiệt độ, TSS, COD, Amoni.

- Thiết bị lấy mẫu tự động: 01 bộ.

- Camera theo dõi: 02 camera (01 vị trí tại phòng lắp đặt thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục truyền hình ảnh về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa và 01 vị trí tại bể khử trùng).

- Kết nối và truyền dữ liệu: Dữ liệu đã được truyền về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa để theo dõi, giám sát (đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa xác nhận kết nối dữ liệu trạm quan trắc khí thải tự động, liên tục tại Công văn số 5379/STNMT-CCBVMT ngày 16 tháng 12 năm 2021).

1.4. Biện pháp, công trình, thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố:

1.4.1. Công trình ứng phó sự cố:

Đã xây dựng 02 bể sự cố bằng bê tông cốt thép có tổng thể tích 2.800 m^3 (01 bể sự cố có thể tích 1.000 m^3 và 01 bể sự cố có thể tích 1.800 m^3) để lưu chứa nước thải trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải tập trung gặp sự cố.

1.4.2. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố:

- Bố trí nhân viên kỹ thuật có trình độ chuyên môn để thực hiện vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung theo đúng quy trình, ghi chép nhật ký vận hành hệ thống xử lý nước thải; đảm bảo vận hành hệ thống theo đúng quy trình vận hành đã xây dựng.

- Thường xuyên kiểm tra, bổ sung bùn hoạt tính vào cụm bể sinh học nhằm duy trì hiệu suất xử lý của vi sinh vật; bổ sung hóa chất vào bể khử trùng.

- Thường xuyên giám sát, kiểm tra hàng ngày tình trạng hoạt động của 02 hệ thống xử lý nước thải: Giám sát lượng nước đầu vào đầu ra, chất lượng nước vào, ra; kiểm tra lượng hóa chất ở các bồn khử trùng; kiểm tra trạng thái bùn ở các bể lắng, bể sinh học; đo pH, ORP nước vào, nước ra; kiểm tra tình trạng hoạt động của các thiết bị. Đối ứng từng tình huống trong bảng hướng dẫn chi tiết khắc phục sự cố có sẵn để kịp thời khắc phục, sửa chữa.

- Định kỳ nạo vét hệ thống đường rãnh thoát nước, hố ga để tăng khả năng thoát nước và lắng loại bỏ các chất bẩn.

- Trang bị các phương tiện, thiết bị dự phòng (hoạt động luân phiên) để phòng ngừa ứng phó, khắc phục sự cố của hệ thống xử lý.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ khu vực xử lý nước thải và hệ thống thoát nước; vận hành và bảo trì các máy móc thiết bị trong hệ thống thường xuyên, theo hướng dẫn kỹ thuật của nhà cung cấp.

- Khi có sự cố xảy ra đối với hệ thống xử lý nước thải tập trung, nước thải sẽ được bơm lại bể điều hòa sau đó dẫn về các bể sự cố để tiến hành khắc phục các sự cố. Sau khi xử lý xong sự cố, nước thải được bơm về bể điều hòa và tiến hành xử lý theo đúng quy hoạch vận hành của hệ thống.

- Trường hợp sự cố lớn, có nguy cơ gây sự cố môi trường phải lập tức thông báo tới cơ quan quản lý nhà nước về môi trường để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Bố trí cán bộ phụ trách về môi trường được đào tạo, chuyển giao kỹ thuật vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung, ứng phó sự cố.

2. Kế hoạch vận hành thử nghiệm:

2.1. Thời gian vận hành thử nghiệm: 06 tháng kể từ ngày Giấy phép này có hiệu lực.

2.2. Công trình thiết bị xử lý nước thải phải vận hành thử nghiệm:

- Mô đun xử lý nước thải tập trung công suất 2.000 m^3/ngày.

- Hệ thống xử lý nước thải rửa bể lọc thủy cung nước mặn công suất 30 m^3/tuần.

2.2.1. Vị trí lấy mẫu: 02 vị trí:

- Đối với mô đun xử lý nước thải tập trung công suất 2.000 m^3/ngày:

+ Nước thải đầu vào Trạm xử lý nước thải công suất 4.666,6 m^3/ngày.

+ Nước thải sau bể khử trùng của Trạm xử lý nước thải tập trung công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày.

- Đối với hệ thống xử lý nước thải rửa bể lọc thủy cung nước mặn công suất 30 m^3/tuần:

+ Nước thải đầu vào hệ thống xử lý nước thải công suất 30 m^3/tuần.

+ Nước thải đầu ra tại miệng ống cửa xả trước khi xả ra biển.

2.2.2. Chất ô nhiễm và giới hạn cho phép của chất ô nhiễm:

Trong quá trình vận hành thử nghiệm, Công ty phải giám sát các chất ô nhiễm trong nước thải sau xử lý và đánh giá hiệu quả xử lý của 02 hệ thống xử lý nước thải công suất 4.666,6 m^3/ngày và 30 m^3/tuần theo giá trị giới hạn cho phép xả thải ra môi trường theo quy định tại Mục 2.3.3 của Phần A Phụ lục này.

2.3. Tần suất lấy mẫu:

Thực hiện quan trắc trong quá trình vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý nước thải theo quy định tại Điều 21 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT. Việc quan trắc nước thải do Chủ dự án đầu tư tự quyết định nhưng phải bảo đảm quan trắc ít nhất 03 mẫu đơn trong 03 ngày liên tiếp của giai đoạn vận hành ổn định từng công trình xử lý nước thải.

3. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

3.1. Thực hiện thu gom, xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của Dự án, bảo đảm đáp ứng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 86 Luật Bảo vệ môi trường và đạt yêu cầu về chất lượng nước thải quy định tại Mục 2.3.3 Phần A của Phụ lục này.

3.2. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa, thu gom và thoát nước thải phải thường xuyên được nạo vét, duy tu, bảo dưỡng định kỳ để đảm bảo luôn trong điều kiện vận hành bình thường. Hệ thống thu gom và thoát nước mưa phải có hố ga lắng cặn, tách váng dầu trước khi xả ra biển, đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và vệ sinh môi trường trong quá trình hoạt động của Dự án.

3.3. Đảm bảo bố trí đủ nguồn lực, thiết bị, hóa chất để thường xuyên vận hành hiệu quả các hệ thống, công trình thu gom, xử lý nước thải.

3.4. Có sổ nhật ký vận hành, ghi chép đầy đủ thông tin của quá trình vận hành thử nghiệm, vận hành công trình xử lý nước thải.

3.5. Trong quá trình vận hành thử nghiệm, thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm các nội dung quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Trường hợp có thay đổi kế hoạch vận hành thử nghiệm theo Giấy phép này thì phải thực hiện trách nhiệm theo quy định tại khoản 5 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

3.6. Tổng hợp, đánh giá số liệu quan trắc nước thải và lập báo cáo kết quả vận hành thử nghiệm xử lý nước thải gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải.

3.7. Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được truyền dẫn thường xuyên, ổn định dữ liệu, số liệu quan trắc về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa. Thiết bị quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được thử nghiệm, kiểm định, hiệu chuẩn theo quy định pháp luật về tiêu chuẩn, đo lường, chất lượng. Việc kết nối, truyền số liệu quan trắc nước thải tự động, liên tục được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và quy định tại Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật quan trắc môi trường và quản lý thông tin, dữ liệu quan trắc chất lượng môi trường. Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục phải được kiểm soát chất lượng định kỳ 01 lần/năm theo quy định tại Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT.

3.8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi có bất kỳ thông số nào không đạt yêu cầu quy định tại Mục 2.3.3 Phần A Phụ lục này và phải dừng ngay việc xả nước thải để thực hiện các biện pháp khắc phục.

Phụ lục 2

NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ KHÍ THẢI
VÀ YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ KHÍ THẢI

(Kèm theo Giấy phép môi trường số /GPMT-BTNMT ngày tháng năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ KHÍ THẢI:

1. Nguồn phát sinh khí thải:

Nguồn số 01: Khí thải (mùi) phát sinh từ Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày.

2. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải:

2.1. Vị trí xả khí thải:

Dòng khí thải số 01: Tương ứng với ống thải của hệ thống xử lý khí thải, mùi (xử lý nguồn số 01), tọa độ vị trí xả khí thải: X = 1351402; Y = 607960.

(Theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°)

Vị trí xả khí thải nằm trong phần diện tích của Dự án tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Lưu lượng xả khí thải lớn nhất: 8.800 m^3/giờ.

2.2.1. Phương thức xả khí thải:

Khí thải sau xử lý được xả ra môi trường qua ống thải, xả liên tục 24/24 giờ.

2.2.2. Chất lượng khí thải trước khi xả vào môi trường phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ (cột B, K_p = 1,0 và K_v = 0,6); QCVN 20:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ, cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	NH_3	mg/Nm^3	30	Không thuộc đối tượng	Không thuộc đối tượng
2	H_2S	mg/Nm^3	4,5		
3	CH_3SH	mg/Nm^3	15		

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ KHÍ THẢI:

1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý khí thải và hệ thống, thiết bị quan trắc khí thải tự động, liên tục:

1.1. Mạng lưới thu gom khí thải từ các nguồn phát sinh khí thải để đưa về hệ thống xử lý khí thải:

Nguồn số 01 được thu gom về hệ thống xử lý khí thải (mùi) để xử lý.

1.2. Công trình, thiết bị xử lý khí thải:

- Tóm tắt quy trình công nghệ: Khí thải (mùi) → Bổ sung ozone → Quạt hút → Tháp hấp thụ (dung dịch NaOH kết hợp NaOCl) → Tháp hấp phụ bằng than hoạt tính → Ống thải.

- Công suất thiết kế: 8.800 m^3/giờ.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Dung dịch NaOH, NaOCl, than hoạt tính (hoặc các hóa chất khác tương đương bảo đảm chất lượng khí thải sau xử lý đạt yêu cầu và không phát sinh thêm chất ô nhiễm quy định tại Mục 2.2.2 Phần A Phụ lục này).

1.3. Hệ thống, thiết bị quan trắc khí thải tự động, liên tục:

Không thuộc đối tượng quan trắc khí thải tự động, liên tục.

1.4. Biện pháp, công trình, thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố:

- Thực hiện các biện pháp quản lý, giám sát hoạt động của hệ thống xử lý khí thải để có biện pháp kịp thời ứng phó sự cố đối với hệ thống xử lý khí thải.

- Đào tạo đội ngũ công nhân nắm vững quy trình vận hành và có khả năng sửa chữa, khắc phục khi sự cố xảy ra.

- Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng, kiểm định, hiệu chuẩn các thiết bị của hệ thống xử lý bảo đảm hoạt động ổn định của hệ thống. Trang bị các thiết bị dự phòng đối với các bộ phận, thiết bị dễ hư hỏng.

- Thường xuyên thực hiện kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng thiết bị, máy móc hệ thống xử lý khí thải bảo đảm hệ thống hoạt động ổn định.

- Theo dõi chất lượng của than hoạt tính và thay thế để đảm bảo hiệu quả xử lý của thiết bị.

- Khi xảy ra sự cố, dừng hoạt động tại khu vực xảy ra sự cố, tìm nguyên nhân sửa chữa, khắc phục kịp thời. Trường hợp xảy ra sự cố lớn, sửa chữa mất nhiều thời gian, phải dừng hoạt động cho tới khi khắc phục được sự cố, bảo đảm không được gây ô nhiễm môi trường không khí.

2. Kế hoạch vận hành thử nghiệm:

2.1. Thời gian vận hành thử nghiệm: 06 tháng kể từ ngày Giấy phép này có hiệu lực.

2.2. Công trình, thiết bị xả khí thải phải vận hành thử nghiệm:

Hệ thống xử lý khí thải (mùi) phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải có công suất thiết kế 4.666 m^3/ngày.

2.2.1. Vị trí lấy mẫu: 01 vị trí (trên ống thoát khí thải của các hệ thống xử lý khí thải).

2.2.2. Chất ô nhiễm chính và giá trị giới hạn cho phép của chất ô nhiễm:

Trong quá trình vận hành thử nghiệm, phải giám sát các chất ô nhiễm có trong dòng khí thải và đánh giá hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý khí thải (mùi) theo giá trị giới hạn cho phép quy định tại Mục 2.2.2 Phần A Phụ lục này.

2.3. Tần suất lấy mẫu:

Thực hiện quan trắc chất thải trong quá trình vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý nước thải theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT, việc quan trắc chất thải do Chủ dự án đầu tư tự quyết định nhưng phải đảm bảo quan trắc ít nhất 03 mẫu đơn trong 03 ngày liên tiếp của giai đoạn vận hành ổn định các công trình xử lý chất thải.

3. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

3.1. Vận hành hệ thống xử lý khí thải phát sinh từ hoạt động của Dự án theo đúng quy trình và đạt yêu cầu về chất lượng khí thải quy định tại Mục 2.2.2 Phần A của Phụ lục này.

3.2. Bố trí đủ nguồn lực, thiết bị, hóa chất bảo đảm vận hành thường xuyên, hiệu quả các công trình thu gom, xử lý khí thải.

3.3. Có sổ nhật ký vận hành, ghi chép đầy đủ thông tin của quá trình vận hành thử nghiệm công trình xử lý khí thải (mùi) phát sinh tại các hệ thống xử lý nước thải.

3.4. Trong quá trình vận hành thử nghiệm, thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm các nội dung quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Trường hợp có thay đổi kế hoạch vận hành thử nghiệm theo Giấy phép môi trường này thì phải thực hiện trách nhiệm theo quy định tại khoản 5 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

3.5. Tổng hợp, đánh giá số liệu quan trắc khí hải và lập báo cáo kết quả vận hành thử nghiệm công trình xử lý khí thải, gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận hành thử nghiệm công trình xử lý khí thải.

3.6. Lắp đặt bổ sung thiết bị tách ẩm tại hệ thống xử lý khí thải (mùi) (phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày (giai đoạn 1), đảm bảo hoàn thành trước ngày 31 tháng 12 năm 2024 (theo nội dung cam kết của Công ty tại Văn bản số 28/CV-VW/2024 ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc giải trình chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang - giai đoạn 1" tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa).

3.7. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi có bất kỳ thông số nào không đạt yêu cầu quy định tại Mục 2.2.2 Phần A Phụ lục này và phải dừng ngay việc xả khí thải để thực hiện các biện pháp khắc phục.

Phụ lục 3

BẢO ĐẢM GIÁ TRỊ GIỚI HẠN ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG VÀ CÁC YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

(Kèm theo Giấy phép môi trường số /GPMT-BTNMT ngày tháng năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP VỀ TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG:

1. Nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung:

- Nguồn số 01: Khu vực nhà ga cáp treo.

- Nguồn số 02: Khu vực trò chơi Skydrop.

- Nguồn số 03: Khu vực sân khấu nhạc nước.

- Nguồn số 04: Khu vực đặt máy thổi khí của hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất thiết kế 4.666,6 m^3/ngày.

2. Vị trí phát sinh tiếng ồn, độ rung:

TT	Tên nguồn phát sinh	Tọa độ vị trí X	Tọa độ vị trí Y
1	Nguồn số 01	1351043	607430
2	Nguồn số 02	1351133	607748
3	Nguồn số 03	1351339	607711
4	Nguồn số 04	1351392	607950
Theo hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trục 108°15', múi chiếu 3°			

3. Tiếng ồn, độ rung phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung, cụ thể như sau:

3.1. Tiếng ồn:

TT	Từ 6 giờ đến 21 giờ (dBA)	Từ 21 giờ đến 6 giờ (dBA)	Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
1	70	55	-	Khu vực thông thường

3.2. Độ rung:

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và mức gia tốc rung cho phép (dB)		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Từ 6 giờ đến 21 giờ	Từ 21 giờ đến 6 giờ		
1	70	60	-	Khu vực thông thường

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG:

1. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung:

1.1. Lắp đặt các đệm chống rung bằng cao su tại chân máy móc, thiết bị.

1.2. Định kỳ kiểm tra, bôi trơn và bảo dưỡng máy móc, thiết bị.

1.3. Bố trí các hạng mục công trình cách xa nhau để không có sự cộng hưởng tiếng ồn.

1.4. Trồng nhiều cây xanh xung quanh các khu vui chơi.

2. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

2.1. Các nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung phải được giảm thiểu bảo đảm nằm trong giới hạn cho phép quy định tại Phần A Phụ lục này.

2.2. Định kỳ kiểm tra độ mài mòn của chi tiết động cơ, thay dầu bôi trơn.

Phụ lục 4

YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI, PHÒNG NGỪA VÀ ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

(Kèm theo Giấy phép môi trường số /GPMT-BTNMT ngày tháng năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

A. QUẢN LÝ CHẤT THẢI:

1. Chủng loại, khối lượng chất thải phát sinh:

1.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại (CTNH) phát sinh thường xuyên:

TT	Tên chất thải	Mã chất thải	Khối lượng (kg/năm)
1	Nước rỉ rác	12 05 01	5,00
2	Các thiết bị bị vỡ, đã qua sử dụng có chứa thủy ngân và các kim loại nặng (nhiệt kế, huyết áp kế,...)	13 03 02	187,76
3	Hóa chất bảo vệ thực vật và diệt trừ các loại gây hại	14 01 04	18,78
4	Bóng đèn huỳnh quang thải	16 01 06	508,84
5	Pin, ắc quy thải	16 01 12	1658,50
6	Các thiết bị, linh kiện điện tử hoặc các thiết bị điện có linh kiện điện tử thải	16 01 13	324,30
7	Các loại dầu động cơ, hộp số và bôi trơn thải khác	17 02 04	1528,94
8	Các loại pin, ắc quy khác	19 06 05	1.815,15
TỔNG KHỐI LƯỢNG			**6.047,27**

1.2. Khối lượng, chủng loại chất thải công nghiệp phải kiểm soát:

TT	Tên chất thải	Mã chất thải	Khối lượng (kg/năm)
1	Bao bì cứng thải (không chứa hóa chất nông nghiệp có gốc halogen hữu cơ)	14 01 06	3,49
2	Bao bì mềm (đã chứa chất khi thải ra là CTNH) thải	18 01 01	13,95
3	Bao bì kim loại cứng thải	18 01 02	3,65
4	Bao bì nhựa cứng	18 01 03	443,39
5	Bao bì cứng thải bằng vật liệu khác	18 01 04	38,63
6	Chất hấp thụ, vật liệu lọc, giẻ lau, vải bảo vệ thiết bị nhiễm các thành phần nguy hại	18 02 01	1.134,63
TỔNG KHỐI LƯỢNG			**1.637,74**

Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải phải kiểm soát theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT để có biện pháp quản lý phù hợp.

1.3. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn thông thường phát sinh:

TT	Tên chất thải	Khối lượng (kg/năm)
1	Bùn nạo vét từ bể tự hoại, bể tách dầu mỡ, từ hệ thống thu gom thoát nước mưa nước thải	2.790.000
2	Bùn nạo vét từ trạm xử lý nước thải	900.000
3	Chất thải rắn từ quá trình chăm sóc cây xanh	542.760
4	Chất thải rắn phát sinh từ động vật trong vườn thú, bao gồm cả thức ăn thừa và phân của động vật	80.300
5	Rác thải từ hoạt động chế biến nguyên liệu có nguồn gốc nông, lâm sản (rau, củ, quả, hoa thải, hải sản thải)	1.056.200
6	Giấy, kim loại, thủy tinh…	481.200
7	Than hoạt tính	2.500
8	Cát thạch anh	3.500
	TỔNG KHỐI LƯỢNG	**5.856.460**

1.4. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: 1.537,38 tấn/năm.

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với việc lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại:

2.1. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại:

2.1.1. Thiết bị lưu chứa: Trang bị thùng nhựa có nắp đậy, được dán nhãn cảnh báo nguy hại; bao bì được dán nhãn cảnh báo nguy hại, được để tại kho lưu chứa.

2.1.2. Kho lưu chứa chất thải nguy hại:

- Diện tích kho: 30 m^2 nằm tại khu vực cây xanh gần sân khấu nhạc nước.

- Thiết kế, cấu tạo kho lưu chứa: Sàn bê tông, có vách ngăn chia ô, có mái che kiên cố, có biển báo khu vực chứa chất thải nguy hại. Hai bên tường trong nhà cao đụng mái, có gờ chống tràn, có rãnh thu chất thải nguy hại dạng lỏng về hố thu; có biển dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa theo quy định; trang bị đầy đủ các thiết bị ứng phó sự cố, phòng cháy, chữa cháy.

2.2. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường:

2.2.1. Thiết bị lưu chứa:

Bể bê tông có nắp đậy được đặt tại khu tập kết trong khu vực Công viên Safari, chuyển giao cho đơn vị có đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý.

2.2.2. Khu tập kết trong khu vực Công viên Safari:

- Diện tích khu tập kết: 35 m^2.

- Thiết kế, cấu tạo khu tập kết lưu chứa: Có hàng rào, cổng, mái che và bể chứa chất thải bằng bê tông có nắp đậy kín.

2.3. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt:

2.3.1. Thiết bị lưu chứa:

Các thùng nhựa lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt có nắp đậy. Thùng nhựa, các bao bì chứa được để tại các vị trí thuận lợi cho việc thu gom, lưu giữ và vận chuyển chất thải rắn

sinh hoạt cho đơn vị có chức năng phù hợp để thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

2.3.2. Kho lưu chứa:

- Diện tích: Có 03 kho lưu chứa với tổng diện tích 112,6 m^2 (trong đó 01 kho chứa rác khô có diện tích 50,6 m^2; 01 kho chứa rác ướt có diện tích 39,3 m^2 và 01 kho chứa rác tái chế có diện tích 22,7 m^2).

- Thiết kế, cấu tạo: Có nền bê tông, mái che, tường bao quanh kho chứa chất thải tái chế được hoàn thiện với sàn bê tông cốt thép theo kết cấu, chống thấm gốc Polyurea (tiêu chuẩn hóa); cửa kho kích thước 1,5 m x 2,4 m, cửa thép 02 cánh chống cháy, mở một chiều, chịu lửa EI 60 phút.

2.4. Yêu cầu chung đối với thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải rắn sinh hoạt:

- Các thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải rắn sinh hoạt phải đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.

- Bố trí thiết bị, phương tiện để phân loại tại nguồn, thu gom chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, phân loại chất thải phát sinh theo quy định của pháp luật.

B. YÊU CẦU VỀ PHÒNG NGỪA VÀ ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG:

1. Thực hiện trách nhiệm phòng ngừa sự cố môi trường, chuẩn bị ứng phó sự cố môi trường, tổ chức ứng phó sự cố môi trường, phục hồi môi trường sau sự cố môi trường theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 125 và Điều 126 của Luật Bảo vệ môi trường.

2. Có trách nhiệm ban hành và tổ chức thực hiện kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và phù hợp với nội dung phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong Giấy phép này. Trường hợp kế hoạch ứng phó sự cố môi trường được lồng ghép, tích hợp và phê duyệt cùng với kế hoạch ứng phó sự cố môi trường khác theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 124 Luật Bảo vệ môi trường thì phải đảm bảo có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

3. Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải công nghiệp phải kiểm soát theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT để có biện pháp quản lý phù hợp.

Phụ lục 5

CÁC YÊU CẦU KHÁC VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

(Kèm theo Giấy phép môi trường số /GPMT-BTNMT ngày tháng năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

A. YÊU CẦU VỀ CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG:

Không thuộc đối tượng phải thực hiện cải tạo, phục hồi môi trường.

B. YÊU CẦU VỀ BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC:

Không thuộc đối tượng phải thực hiện bồi hoàn đa dạng sinh học.

C. CÁC NỘI DUNG CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ TIẾP TỤC THỰC HIỆN:

1. Các hạng mục, công trình và các yêu cầu về bảo vệ môi trường thuộc giai đoạn tiếp theo của Dự án (đã được phê duyệt trong Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang") được tiếp tục thực hiện sau khi được cấp Giấy phép môi trường, bao gồm các nội dung:

- Nâng cấp, cải tạo, nâng công suất trạm xử lý nước thải từ 4.666,6 m^3/ngày lên 6.000 m^3/ngày (nâng cấp, cải tạo 02 mô đun của Trạm xử lý nước thải có công suất thiết kế từ 1.333,3 m^3/ngày/mô đun lên 2.000 m^3/ngày/mô đun), với quy trình công nghệ như sau:

+ Tóm tắt quy trình công nghệ: Nước thải đầu vào → Bể điều hòa → Cụm xử lý sinh học dạng mẻ dòng liên tục ASBR → Bể khử trùng và chứa nước sau xử lý → Nguồn tiếp nhận (xả ra biển thuộc địa phận đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa).

+ Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thu gom, xử lý toàn bộ nước thải của Dự án bảo đảm nước thải sau xử lý đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, K =1,0).

- Rà soát, nâng cấp, bổ sung một số máy móc, thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải (máy thổi khí, đĩa khí tinh, giá thể vi sinh cho các bể ASBR-A, ASBR-B có diện tích bề mặt cao (hàm lượng sinh khối cao), máy bơm thoát nước).

2. Sau khi hoàn thành các hạng mục trên, Công ty có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

D. YÊU CẦU KHÁC VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

1. Quản lý các chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường và theo đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; giảm thiểu chất thải rắn phát sinh, thực hiện phân loại rác thải tại nguồn theo quy định pháp luật và chính quyền địa phương.

2. Tuân thủ các quy định về bảo vệ nguồn nước, phòng cháy chữa cháy, an toàn hóa chất; đảm bảo an toàn giao thông và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án nhằm ngăn ngừa, giảm thiểu rủi ro đến môi trường; thực hiện các trách nhiệm, yêu cầu khác của đơn vị quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Bố trí cây xanh hợp lý nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí tại bãi đỗ xe, phân khu dịch vụ, cây xanh hai bên đường giao thông; phối hợp với các cơ quan chức năng xây dựng

và thực hiện các phương án trồng rừng thay thế bảo đảm công tác bảo vệ và phát triển rừng của địa phương theo đúng quy định của pháp luật.

4. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phần phạm vi, diện tích đất (khu vực đất có mặt nước ven biển) của Dự án và chỉ được phép thực hiện Dự án sau khi có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Quản lý và sử dụng hóa chất bảo vệ thực vật, phân bón và các hóa chất khác theo quy định của pháp luật; chỉ được sử dụng những giống cây trồng, hóa chất bảo vệ thực vật và các loại hóa chất được phép sử dụng và lưu hành tại Việt Nam trong quá trình thực hiện Dự án.

6. Bố trí và xây dựng công trình, thiết bị phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường đối với nước thải bảo đảm không xả nước thải chưa được xử lý ra môi trường trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải xảy ra sự cố. Công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố phải kiên cố, chống thấm, chống rò rỉ nước thải ra ngoài môi trường theo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế về xây dựng hoặc tiêu chuẩn về chất lượng sản phẩm hàng hóa; có khả năng lưu chứa hoặc quay vòng xử lý lại nước thải với quy mô phù hợp với kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường của dự án đầu tư. Không sử dụng chung công trình, thiết bị phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường nước thải với công trình thu gom, lưu giữ và thoát nước mưa, công trình lưu giữ nước phòng cháy, chữa cháy.

7. Báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm hoặc đột xuất; công khai thông tin môi trường và kế hoạch ứng phó sự cố môi trường theo quy định của pháp luật.

8. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật trong việc tổ chức triển khai xây dựng các hạng mục công trình của Dự án theo đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chỉ được xây dựng các hạng mục công trình trên diện tích đất theo phạm vi, ranh giới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng và theo đúng các yêu cầu kỹ thuật xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

9. Thực hiện đúng và đầy đủ các yêu cầu và quy định tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành tiêu chuẩn chất lượng nước thải xả vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của thành phố Nha Trang; Quyết định số 19/2016/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 19/2016/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa; Quyết định số 26/2023/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định về quản lý chất thải và chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho hoạt động quản lý chất thải trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định khác về bảo vệ môi trường của chính quyền địa phương.

10. Thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật môi trường nêu tại Giấy phép môi trường này có sửa đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì thực hiện theo quy định tại văn bản mới./.

BẢN SAO
Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa
Email: ubnd@khanhhoa.gov.vn
Ngày ký: 22.06.2022 16:13:06 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1781/QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH NHÀ ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 20 tháng 3 năm 2017)

(Cấp lần thay đổi thứ 2: ngày 22 tháng 6 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 735/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20 tháng 3 năm 2017;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1808/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 30 tháng 6 năm 2021;

Căn cứ Thông báo số 342-TB/TU, ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy kết luận về điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Vinpearl và Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang nộp ngày 28 tháng 4 năm 2022;

Xét báo cáo thẩm định số 1681/BC-SKHĐT ngày 25 tháng 5 năm 2022, văn bản số 1882/SKHĐT-DN ngày 06 tháng 6 năm 2022, văn bản số 2001/SKHĐT-DN ngày 14 tháng 6 năm 2022 và văn bản số 2111/SKHĐT-DN ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư thực hiện một phần Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang đã được chấp thuận tại Quyết định chủ trương đầu tư số 735/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20 tháng 3 năm 2017 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1808/QĐ-UBND do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 30 tháng 6 năm 2021 với các nội dung như sau:

Điều 1. Nhà đầu tư chuyển nhượng

Tên Nhà đầu tư: **Công ty Cổ phần Vinpearl**

Giấy chứng nhận đăng ký thành lập doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26 tháng 7 năm 2006, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 59 ngày 27 tháng 01 năm 2022.

Địa chỉ trụ sở: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

(1) Họ và tên: VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO; Giới tính: Nữ

Chức danh: Phó Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 14 tháng 8 năm 1970

Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 001170026514

Ngày cấp: ngày 19 tháng 4 năm 2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Tổ 6, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Tổ 6, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(2) Họ và tên: MAI HƯƠNG NỘI; Giới tính: Nữ

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Sinh ngày: 13 tháng 10 năm 1969

Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 001169008485

Ngày cấp: ngày 20 tháng 10 năm 2016; Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Địa chỉ thường trú: P11B & P12-D5 Tập thể Trung Tự, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: P11B & P12-D5 Tập thể Trung Tự, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

(3) Họ và tên: PHẠM KHẮC DUẨN; Giới tính: Nam

Chức danh: Phó Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 05 tháng 3 năm 1972

Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 001072010430

Ngày cấp: ngày 16 tháng 02 năm 2022; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: Thôn Lỗ Khê, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Thôn Lỗ Khê, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

(4) Họ và tên: NGUYỄN MAI HOA; Giới tính: Nữ

Chức danh: Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 17 tháng 01 năm 1969

Quốc tịch: Việt Nam

Chứng minh nhân dân số: 011755216

Ngày cấp: ngày 28 tháng 6 năm 2007; Nơi cấp: Công an thành phố Hà Nội

Địa chỉ thường trú: P38, C9 Tập thể Kim Liên, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: P38, C9 Tập thể Kim Liên, phường Kim Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng

Tên Nhà đầu tư: **Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang**

Giấy chứng nhận đăng ký thành lập doanh nghiệp số 4201954042 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 21 tháng 4 năm 2022.

Địa chỉ trụ sở: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp gồm:

Họ và tên: PHẠM KHẮC DUẨN; Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 05 tháng 3 năm 1972

Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 001072010430

Ngày cấp: ngày 16 tháng 02 năm 2022; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: Thôn Lỗ Khê, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Thôn Lỗ Khê, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Điều 3. Nội dung phần dự án chuyển nhượng

a. Nội dung dự án chuyển nhượng cho Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng:

- Tên dự án: Dự án Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang

- Mục tiêu: Xây dựng hoàn chỉnh một hệ thống dịch vụ với đầy đủ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật, thể thao, ẩm thực hội nghị - hội thảo

- Tổng vốn đầu tư: 3.419 tỷ đồng, trong đó vốn tự có chiếm 20%, còn lại là vốn vay.

- Quy mô dự án:

Phần đã cấp (theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000006 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 11/6/2007)

- Khu công viên văn hóa, vui chơi giải trí, hội nghị hội thảo: Khu vực của các hoạt động vui chơi, sinh hoạt văn hóa và ẩm thực, bao gồm các chức năng chính sau:

+ Khu thế giới nước với diện tích khoảng 80.950 m^2.

+ Thủy cung và bể biểu diễn cá heo.

+ Nhà hát ngoài trời và Khu phố mua sắm: sân khấu nhạc nước với sức chứa 5000 chỗ ngồi với diện tích khoảng 33.235 m^2.

+ Khu công viên trung tâm: Khu vui chơi giải trí trẻ em, khu vui chơi giải trí ngoài trời, phòng chiếu phim .... với diện tích khoảng 39.511 m^2.

+ Khu vui chơi giải trí phức hợp với diện tích khoảng 36.972 m^2.

+ Làng ẩm thực với diện tích khoảng 16.381 m^2

+ Trung tâm hội nghị với diện tích khoảng 15.462 m^2

+ Cảng đầu mối giao thông phục vụ dự án và đường giao thông với diện tích 89.419 m^2.

- Mở rộng 5.808 m^2 để xây dựng khu nhà đón tiếp, bến tàu.

- Xây dựng Trung tâm hội nghị với diện tích khoảng 10.000 m^2.

- Điều chỉnh thu hẹp diện tích núi giả 1. Thêm 2 cửa hàng kiến trúc dạng lâu đài. Chỉnh trang cây xanh quảng trường, thêm đài phun nước.

- Nâng cấp, cải tạo khu làng ẩm thực, cải tạo 3 nhà hàng hiện tại sang kiến trúc mới.

- Xây dựng hạ tầng, đầu tư lắp đặt hệ thống thiết bị, bổ sung và mở rộng các hạng mục trò chơi giải trí và phương tiện chuyên dùng để phục vụ du khách trong phạm vi dự án, bao gồm:

- Bổ sung và hoàn chỉnh khu vui chơi giải trí phức hợp các hạng mục trò chơi cảm giác mạnh:

+ Trò chơi rơi từ không trung (Sky Drop).

+ Trò chơi đu quay xe bay kỳ diệu (Magic Bike).

+ Trò chơi tháp khinh khí cầu (Balloon Tower)

+ Tàu lượn siêu tốc (Roller Coaster/Mine Train)

+ Trò chơi đĩa trượt nhảy nhót (Disko Coaster).

+ Trò chơi Đu quay bay khổng lồ (Giant Sky Chaser).

+ Trò chơi Đu quay nhạc (Booster Music Express)

- Bổ sung và hoàn chỉnh khu công viên trung tâm: Rạp chiếu phim 4D, bổ sung vào khu vực các trò chơi trong nhà

- Mở rộng và hoàn chỉnh khu Nhà hát ngoài trời: sân khấu nhạc nước (West lake).

- Bổ sung phương tiện chuyên dùng:

+ Hệ thống xe đầu kéo (Severn Lamb) chở du khách tham quan toàn bộ Khu công viên văn hóa.

+ Xe điện các loại đưa đón du khách trong các phân khu Dự án.

Phần điều chỉnh mở rộng dự án:

(1) Mở rộng về phía biển với diện tích khoảng 8,9 ha và thuê bổ sung 9 ha mặt nước biển liền kề, đầu tư các hạng mục công trình: Xây dựng mới các hạng mục công trình sau:

- Khu công viên phao nổi trên biển xếp chữ Vinpearl (Inflatable aqua park/Inflatable water play);

- Khu bến cảng, cổng chính và quảng trường trung tâm;

- Bảo tàng Vinpearlland;

- Khu Lâu đài cổ tích và vườn cổ tích ngoài trời;

- Khu phố mua sắm A, B

- Khu trò chơi trong nhà Indoor Games

- Làng ẩm thực

- Nhà hàng fastfood

- Khu shopping

- Khu biểu diễn cá heo 1.900 chỗ ngồi;

- Khu nhà Tata World

- Khu nhà Gương

- Hệ thống thang cuốn kết nối các khu vực

- Bổ sung các trò chơi:

+ Xe điện đụng

+ Music Express

+ Đu quay thú nhún

+ Ong xoay

+ Cốc xoay

+ Voi bay

+ Magic bike

+ Balloon Tower

(2) Khu vực mở rộng về hướng núi với diện tích khoảng 15,6ha; đầu tư các hạng mục công trình:

- Vòng xoay khổng lồ cao 120m (Giant wheel) và khu nhà phụ trợ;

- Khu công viên Safari bao gồm các hạng mục:

+ Khu vườn thú;

+ Khán đài xem biểu diễn xiếc thú 200 chỗ;

+ Bệnh viện thú y;

+ Trạm xử lý nước thải.

- Khu vườn hoa vòm kính.

(3) Bổ sung phương tiện chuyên dụng: Xe tải điện các loại chuyên chở hàng hóa trong các phân khu Dự án.

- Diện tích mặt đất, mặt nước sử dụng:

+ Diện tích mặt đất: 570.637,1 m^2

+ Diện tích mặt nước: 45.391 m^2

- Tiến độ: Các hạng mục công trình đã hoàn thành đưa vào hoạt động, khai thác từ quý II năm 2018

- Địa điểm: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

- Thời hạn dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 11 tháng 6 năm 2007.

b. Nội dung dự án còn lại của Nhà đầu tư chuyển nhượng

- Tên dự án: Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland

- Mục tiêu: Xây dựng nhà ga đi và hệ thống cáp treo trên biển nối giữa đất liền và đảo Hòn Tre; cùng với khu chùa Việt (chùa Trúc Lâm) phục vụ nhu cầu tâm linh cho du khách theo mô hình chùa truyền thống của Việt Nam.

- Tổng vốn đầu tư: 1.281 tỷ đồng, trong đó vốn tự có chiếm 20%, còn lại là vốn vay (phần đã đầu tư khoảng 353 tỷ đồng, phần tiếp tục đầu tư nâng cấp tuyến cáp treo khoảng 928 tỷ đồng)

- Quy mô dự án: bao gồm 3 khu vực

+ Khu vực nhà ga đi tại Phú Quý

+ Khu chùa Việt tại đảo Hòn Tre

+ Tuyến cáp treo vượt biển với công suất vận chuyển 5.280 người/giờ

- Diện tích mặt đất, mặt nước sử dụng:

+ Diện tích thuộc đất liền (ga đi cáp treo): 3.997 m^2

+ Diện tích thuộc đảo Hòn Tre

Khu chùa Việt: 71.963,9 m^2

Mặt nước biển: 69.726 m^2

+ Diện tích mặt nước sử dụng để xây dựng 7 trụ cáp treo trên biển: 2.532,7 m^2

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Hạng mục ga đi cáp treo, khu chùa Việt: Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng, đưa vào hoạt động;

+ Hạng mục nâng cấp hệ thống cáp treo vượt biển: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Hoàn thành các thủ tục đầu tư để xin Giấy phép xây dựng dự kiến Quý III/2022; Giai đoạn thực hiện đầu tư: Hoàn thành việc xây dựng và đưa vào khai thác sử dụng trong vòng 12 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng, dự kiến Quý III/2023.

- Địa điểm: đảo Hòn Tre và đất liền (ga đi cáp treo), phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Thời hạn dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 11 tháng 6 năm 2007.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm Nhà đầu tư

- Công ty Cổ phần Vinpearl và Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang không được liên doanh, liên kết hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư nước ngoài, kể cả Việt Kiều và thực hiện đúng theo Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện, hoàn thiện các thủ tục về chuyển nhượng Dự án, thủ tục đất đai, môi trường, khu vực biển theo đúng quy định pháp luật và hướng dẫn của cơ quan chức năng có thẩm quyền; chỉ được triển khai dự án trong phạm vi ranh giới đã cho phép.

- Công ty Cổ phần Vinpearl và Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang phải kê khai, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Bảo vệ và giữ gìn cảnh quan môi trường, nhất là môi trường biển; các công trình xây dựng trong phạm vi dự án đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về môi trường, hài hòa với thiên nhiên.

2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND thành phố Nha Trang theo chức năng, nhiệm vụ, phạm vi quản lý được phân công có trách nhiệm hướng dẫn các Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Vinpearl và Công ty Cổ phần VinWonder Nha Trang) thực hiện, hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng dự án; thủ tục đất đai, môi trường, xây dựng; việc đảm bảo an ninh quốc phòng và việc kê khai, thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đúng quy định pháp luật.

Điều 5. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl, Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa./.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Hữu Hoàng

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: TN&MT, TC, XD, TNMT (t/h);
- Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh (t/h);
- Cục Thuế tỉnh (t/h);
- UBND TP Nha Trang;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Phòng: TH, XD-NĐ;
- Lưu: VT, HN, NN.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
36987------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

BẢN SAO

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 7105777808

Chứng nhận lần đầu: Ngày 24 tháng 5 năm 2024

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 36/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc Quy định chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 1787/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa; Quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 1420/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 03 ngày 23 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 2386/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 04 ngày 03 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang;

Căn cứ bản đề nghị điều cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang nộp ngày 24 tháng 4 năm 2024;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Doanh nghiệp, Kinh tế tập thể và tư nhân,

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH KHÁNH HÒA

Chứng nhận nhà đầu tư:

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201954042 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 21 tháng 4 năm 2022, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 04 tháng 5 năm 2023.

Địa chỉ trụ sở chính: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại: 058.3590611;

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

- Họ và tên: NGUYỄN THÁI BÌNH Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 20 tháng 8 năm 1980

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Thẻ căn cước công dân số: 056080011223

Ngày cấp: 05 tháng 12 năm 2021

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 95/2 (Hộ 9) Bạch Đằng, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: Số 95/2 (Hộ 9) Bạch Đằng, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án: **DỰ ÁN CÔNG VIÊN VĂN HÓA VINWONDERS NHA TRANG.**

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC
1	+ Mục tiêu: Xây dựng hoàn chỉnh một hệ thống dịch vụ với đầy đủ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật, thể thao, ẩm thực hội nghị - hội thảo; + Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, văn hóa nghệ thuật, ẩm thực, thể thao, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác.	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí;	9000
		Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810

3. Quy mô dự án: Theo Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, thành phố Nha Trang.

4. Địa điểm thực hiện dự án: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

5. Diện tích mặt đất sử dụng: 620.818m^2 (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 1420/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 03 ngày 23 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa).

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 10.208,28 tỷ đồng (Mười nghìn, hai trăm lẻ tám phẩy hai tám tỷ đồng), trong đó:

- Phần đã đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động: 3.419 tỷ đồng;

- Phần đầu tư điều chỉnh, mở rộng dự án: 6.789,28 tỷ đồng.

Nguồn vốn: Vốn góp của Nhà đầu tư, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Thời hạn dự án: 65 (sáu mươi lăm) năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 11 tháng 6 năm 2007.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Phần nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Vinpearl: đã đầu tư hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Tiến độ thực hiện phần điều chỉnh mở rộng:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

+ Thời gian chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: Quý II đến Quý IV/2023;

+ Thời gian thực hiện hồ sơ quy hoạch: từ Quý III/2023 đến Quý II/2024;

+ Thời gian thực hiện hồ sơ môi trường: từ Quý III/2023 đến Quý II/2024;

+ Thời gian thực hiện thủ tục về đất đai: I/2024 đến Quý IV/2024;

+ Thời gian thực hiện hồ sơ thiết kế, cấp phép xây dựng: Quý I/2024 đến Quý I/2025;

- Giai đoạn thực hiện đầu tư: (3 năm)

+ Thời gian khởi công: Quý II/2024;

+ Thời gian xây dựng xong toàn bộ các công trình đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh: Quý II/2027.

Tiến độ góp vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Trong quá trình hình thành và hoạt động dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa và các cơ quan có liên quan để xác định nội dung ưu đãi cụ thể của dự án theo quy định pháp luật hiện hành (nếu có).

Điều 3. Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

- Nhà đầu tư phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ quy định tại khoản 8 Điều 1 của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này, trường hợp nhà đầu tư vi phạm thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định pháp luật.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thu xếp nguồn vốn, hoàn tất thủ tục đất đai, xây dựng và các thủ tục cần thiết khác để hoàn thành dự án theo đúng quy định pháp luật và tiến độ đã đăng ký.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định.

- Có trách nhiệm tuân thủ quy đinh của pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, giao thông, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư. Đảm bảo không ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn giao thông tại khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân, có trách nhiệm bảo vệ và không làm hư hỏng đến hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông trong khu vực liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện dự án và vận hành dự án, nếu Công ty vi phạm sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm thực hiện rà soát các hạng mục thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt. Trường hợp có sự điều chỉnh, thay đổi, Nhà đầu tư sẽ thực hiện thủ tục điều chỉnh Báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt theo quy định.

- Thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định số 152/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam và chấp hành đầy đủ các yêu cầu của cơ quan chức năng có thẩm quyền về lĩnh vực an ninh, quốc phòng.

- Đề nghị Nhà đầu tư phối hợp chặt chẽ với Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy bộ đội biên phòng và các lực lượng chức năng đảm bảo an ninh trật tự trong khu vực và trong quá trình triển khai Dự án và thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định 71/2015/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về Quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Thực hiện báo cáo hoạt động đầu tư dự án định kỳ gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, Điều 102 và Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính Phủ.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nếu dự án thuộc trong các trường hợp được quy định tại Điều 47, Điều 48 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngừng, chấm dứt dự án hoặc một phần hoạt động của dự án theo quy định.

Điều 4. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 02 (hai) bản gốc; Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, NK.

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH KHÁNH HÒA

Châu Ngô Anh Nhân

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
58858 - - - - - 01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ.T:00 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập- Tự do - Hạnh phúc

Số: 13 **/2024/HĐTĐ** *Khánh Hòa, ngày 11 tháng 6 năm 2024*

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018, sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch);

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 08/12/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi đất trả tiền thuê đất hàng năm của Công ty Cổ phần Vinpearl và cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất do chuyển nhượng Dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 8766/TB/CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê;

Hôm nay, ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà, chúng tôi gồm có:

I. Bên cho thuê đất là Uỷ ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà

Do ông: Vũ Chí Hiếu;

Chức vụ: Giám đốc Phụ trách Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện.

Địa chỉ: Số 14, đường Hoàng Hoa Thám, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

II. Bên thuê đất là Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

Địa chỉ trụ sở chính: Tại Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (MSDN: 420195042);

Do ông: Nguyễn Thái Bình; Chức vụ: Tổng Giám đốc, làm đại diện;

Số Tài khoản: 1231333102 tại ngân hàng BIDV chi nhánh Quang Trung.

III. Hai bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê: 407.758,8 m^2 (Bốn trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm năm mươi tám phẩy tám mét vuông), tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Mục đích sử dụng đất thuê: Để thực hiện dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ-TMD).

3. Vị trí, ranh giới thửa đất: Được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 64/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Khánh Hòa lập ngày 22/8/2022 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 24/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 98/2023 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Khánh Hòa lập ngày 14/12/2023 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 15/12/2023.

4. Thời hạn thuê đất: Đến hết ngày 11/6/2072;

5. Hình thức thuê đất:

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với diện tích 368.270,5m^2.

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 39.488,3 m^2.

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất, cụ thể:

+ Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: 6.332.078đồng/m^2 *(bằng chữ: Sáu triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, không trăm bảy mươi tám đồng trên mét vuông)* theo Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

+ Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 7.048.008 đồng/m^2 *(bằng chữ: Bảy triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm lẻ tám đồng trên mét vuông);* theo Thông báo nộp tiền số 8766/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa;

2. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm và Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này;

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê,... thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này;

3. Trong thời hạn Hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng;

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên: Không.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác: Không.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc Nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN THUÊ ĐẤT	BÊN CHO THUÊ ĐẤT
	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thái Bình	Vũ Chí Hiếu

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 25 -12- 2024

SỐ CHỨNG THỰC 5 8 8 5 6 - - - - - - 0 1 QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN

Vũ Thị Liên

BẢN SAO

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do - Hạnh phúc

Số: 14 **/2024/HĐTĐ** *Khánh Hòa, ngày* 11 *tháng* 6 *năm 2024*

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018, sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch);

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 08/12/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho phép Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 8767/TB/CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê;

Căn cứ Thông báo số 8768/TB/CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm;

Hôm nay, ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà, chúng tôi gồm có:

I. Bên cho thuê đất là Uỷ ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà

Do ông: Vũ Chí Hiếu;

Chức vụ: Giám đốc Phụ trách Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện.

Địa chỉ: Số 14, đường Hoàng Hoa Thám, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

II. Bên thuê đất là Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

Địa chỉ trụ sở chính: Tại Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (MSDN: 420195042);

Do ông: Nguyễn Thái Bình; Chức vụ: Tổng Giám đốc, làm đại diện;

Số Tài khoản: 1231333102 tại ngân hàng BIDV chi nhánh Quang Trung.

III. Hai bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê: 161.782,4 m^2 (Một trăm sáu mươi mốt nghìn, bảy trăm tám mươi hai phẩy bốn mét vuông), tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Mục đích sử dụng đất thuê: Để thực hiện dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ-TMD).

3. Vị trí, ranh giới thửa đất: Được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 64/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Khánh Hòa lập ngày 22/8/2022 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 24/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 98/2023 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Khánh Hòa lập ngày 14/12/2023 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 15/12/2023.

4. Thời hạn thuê đất: Đến hết ngày 11/6/2072;

5. Hình thức thuê đất:

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với diện tích 154.567,1m^2.

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 7.215,3 m^2.

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất, cụ thể:

+ Thuê đất trả tiền hàng năm: 63.689 đồng/m^2/năm *(bằng chữ: Sáu mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi chín đồng trên mét vuông năm)* theo đơn giá tại Thông báo số 8768/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa;

+ Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (từ ngày 23/01/2054 đến hết ngày 11/6/2072) : 3.109.843 đồng/m^2 *(bằng chữ: Ba triệu, một trăm lẻ chín nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng trên mét vuông);* theo Thông báo nộp tiền số 8767/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa;

2. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm và Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này;

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê,... thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này;

3. Trong thời hạn Hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng;

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên: Không.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác: Không.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc Nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN THUÊ ĐẤT	BÊN CHO THUÊ ĐẤT
	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thái Bình	Vũ Chí Hiếu

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 25 -12- 2024

58857------01

SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 80 - C.T.H.Đ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Vũ Thị Liên

BẢN SAO

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập- Tự do - Hạnh phúc

Số: 15 **/2024/HĐTĐ** *Khánh Hòa, ngày 11 tháng 6 năm 2024*

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghi định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 16/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 3220/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo nộp tiền số 8765/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm;

Căn cứ Thông báo nộp tiền số 8769/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê;

Hôm nay, ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà, chúng tôi gồm có:

I. Bên cho thuê đất là Uỷ ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà

Do ông: Vũ Chí Hiếu;

Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện.

Địa chỉ: Số 14, đường Hoàng Hoa Thám, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

II. Bên thuê đất là Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang:

Địa chỉ trụ sở chính: Tại Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (MSDN: 420195042);

Do ông: Nguyễn Thái Bình; Chức vụ: Tổng Giám đốc, làm đại diện;

Số Tài khoản: 1231333102 tại ngân hàng BIDV chi nhánh Quang Trung.

III. Hai bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê: 49.152,8 m^2 (Bốn mươi chín ngàn một trăm năm mươi hai phẩy tám mét vuông), tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Mục đích sử dụng đất thuê: Để thực hiện dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (đất thương mại, dịch vụ-TMD).

3. Vị trí, ranh giới thửa đất: Được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023.

4. Thời hạn thuê đất: Đến hết ngày 11/6/2072;

5. Hình thức thuê đất:

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm với diện tích 16.034,3m^2.

+ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 33.118,5 m^2.

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất, cụ thể:

+ Thuê đất trả tiền hàng năm: 63.689 đồng/m^2/năm *(bằng chữ: Sáu mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi chín đồng trên mét vuông năm)* theo đơn giá tại Thông báo số 8765/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa;

+ Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 7.048.008 đồng/m^2 *(bằng chữ: Bảy triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm lẻ tám đồng trên mét vuông);* theo Thông báo nộp tiền số 8769/TB-CTKHH ngày 06/6/2024 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa;

2. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm và Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này;

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên:

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê,... thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này;

3. Trong thời hạn Hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng;

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên: Không.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác: Không.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc Nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
58862-------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

BÊN THUÊ ĐẤT	BÊN CHO THUÊ ĐẤT
	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thái Bình	Vũ Chí Hiếu

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 41

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

DN 329388

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1252** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 538871,9m^2, (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi mốt phẩy chín mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn (m^2)	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Rạp chiếu phim 4D, Nhà hàng R1, Núi giả, Nhà thủy cung, Nhà F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10	5361,2	9399,2	Sở hữu riêng	Cấp 3	-/-
Khu phụ trợ rạp chiếu phim DV1, DV2, Nhà hàng Fastfood công viên nước, Nhà F1, F2, T1, T2, T6, T3, T9, T4, T5, T7, T8, T10, C2, Nhà WC1, WC2	2711,5	2711,5	Sở hữu riêng	Cấp 3	-/-
Đài phun nước, Khán đài ngoài trời Amphitthearter, Bể nhạc nước	5219,5	5219,5	Sở hữu riêng	Cấp 3	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

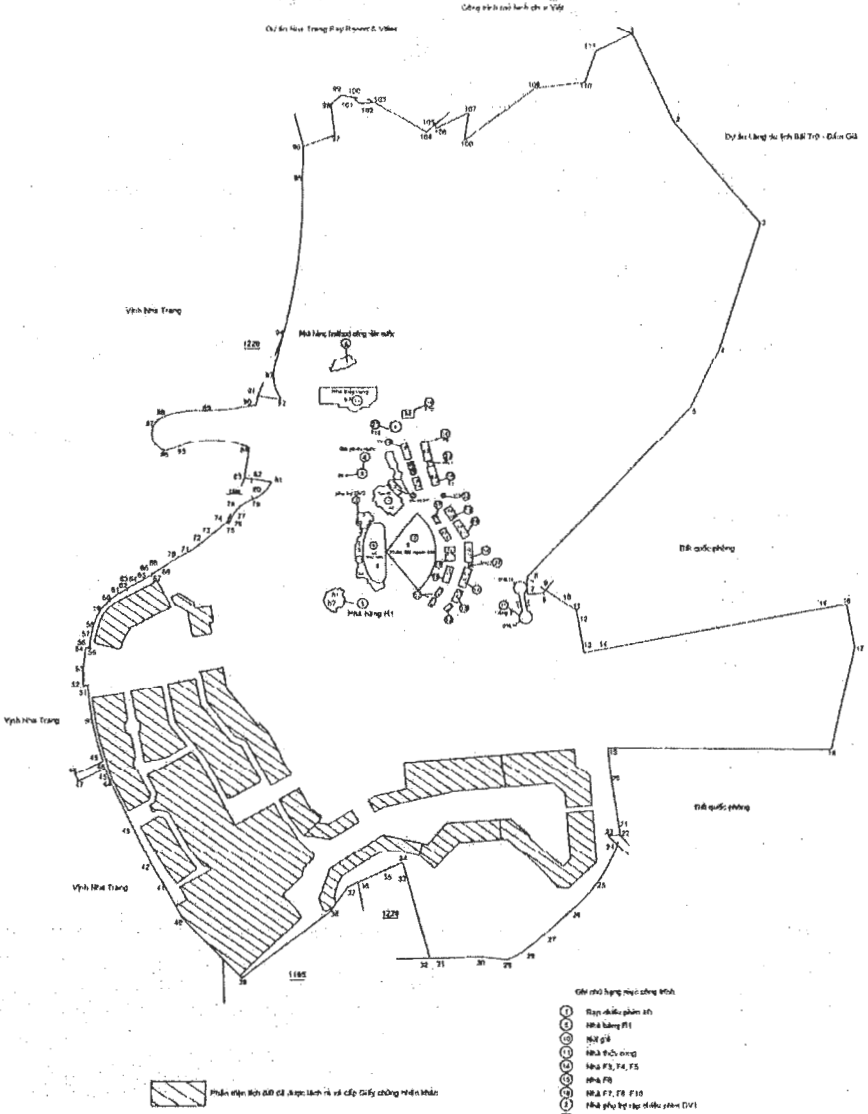
GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT - 28186

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Bảng tọa độ các điểm ranh giới

Tên điểm	X (m)	Y (m)	S (m)
1	1351899.73	607580.72	191.99
2	1351897.97	607573.15	137.93
3	1351746.99	607417.26	166.21
4	1351591.91	607478.34	61.11
5	1351537.21	607491.59	271.99
6	1351307.34	607651.61	20.46
7	1351294.58	607638.59	19.33
8	1351285.71	607678.29	4.98
9	1351289.94	607681.34	30.02
10	1351322.47	607706.08	41.44
11	1351363.54	607713.03	17.55
12	1351351.36	607721.33	61.87
13	1351310.33	607724.94	27.56
14	1351314.43	607751.13	261.58
15	1351265.99	607529.58	25.97
16	1351270.19	607523.48	53.76
17	1351318.71	607525.12	130.47
18	1351380.04	607536.96	278.33
19	1351581.13	607558.80	41.29
20	1351551.04	607562.89	96.34
21	1351563.49	607572.25	11.57
22	1351581.87	607574.15	45.93
23	1351596.34	607566.90	18.11
24	1351599.35	607610.64	54.71
25	1351620.88	607615.69	46.17
26	1351596.02	607612.42	42.61
27	1351617.39	607649.83	33.41
28	1351618.02	607665.15	71.05
29	1351643.14	607633.81	31.65
30	1351626.62	607607.43	31.21
31	1351597.18	607744.95	8.69
32	1351622.04	607738.29	104.69
33	1351698.20	607710.11	19.70
34	1351691.17	607704.69	21.25
35	1351673.43	607688.83	39.37
36	1351652.24	607649.65	13.27
37	1351681.52	607637.57	23.85
38	1351696.59	607615.34	19.92
39	1351693.81	607595.70	115.14
40	1351678.75	607433.37	45.09
41	1351697.80	607411.92	32.37
42	1351645.52	607394.98	32.35
43	1351992.71	607371.85	80.43
44	1351648.84	607348.18	15.40
45	1351661.19	607339.36	4.70
46	1351658.61	607338.68	17.68
47	1351644.34	607334.00	15.28
48	1351654.22	607330.50	38.55
49	1351672.35	607295.11	24.80
50	1351684.40	607321.96	42.84
51	1351670.95	607316.26	6.76
52	1351670.08	607310.50	21.66
53	1351681.77	607290.97	28.24
54	1351217.88	607313.66	6.76
55	1351216.73	607320.22	2.42
56	1351214.64	607316.90	5.95
57	1351229.49	607318.94	21.54
58	1351245.53	607315.11	21.88
59	1351265.32	607311.86	21.83
60	1351281.04	607317.72	19.21
61	1351291.02	607320.06	3.00
62	1351289.69	607305.55	2.96
63	1351292.67	607345.58	6.48
64	1351298.17	607341.04	14.54
65	1351302.84	607354.17	9.85
66	1351298.55	607362.34	2.04
67	1351297.06	607364.59	3.23
68	1351310.28	607364.81	7.82
69	1351314.07	607357.56	28.84
70	1351329.75	607325.05	17.52
71	1351336.09	607341.37	22.97
72	1351351.09	607350.71	13.13
73	1351350.42	607369.36	24.23
74	1351374.60	607366.06	2.48
75	1351372.61	607360.24	2.35
76	1351378.07	607491.56	0.68
77	1351378.57	607491.82	17.89
78	1351391.69	607501.67	21.04
79	1351403.22	607518.25	8.68
80	1351415.53	607537.44	11.28
81	1351424.84	607547.84	20.33
82	1351428.90	607518.62	26.07
83	1351402.04	607519.99	67.70
84	1351467.97	607519.90	18.50
85	1351469.58	607528.21	25.80
86	1351454.10	607510.34	11.67
87	1351487.09	607398.11	51.35
88	1351500.91	607409.40	63.79
89	1351514.36	607481.22	11.17
90	1351521.95	607524.50	39.31
91	1351532.95	607528.30	31.25
92	1351506.10	607544.06	56.30
93	1351568.01	607545.25	41.34
94	1351611.90	607557.31	109.06
95	1351608.63	607580.05	38.52
96	1351647.44	607581.01	41.34
97	1351661.56	607618.96	30.80
98	1351690.79	607614.22	17.37
99	1351692.11	607627.35	13.32
100	1351710.06	607640.52	11.58
101	1351703.31	607648.38	3.04
102	1351691.99	607652.35	15.57
103	1351691.31	607667.36	77.32
104	1351664.84	607732.89	62.72
105	1351673.91	607743.48	4.47
106	1351689.80	607744.87	44.99
107	1351689.81	607705.04	35.74
108	1351654.49	607770.88	105.81
109	1351639.77	607860.97	61.70
110	1351636.37	607939.20	41.43
111	1351657.33	607942.29	20.95
1	1351899.73	607580.72	

Ghi chú hạng mục công trình

1. Rạp chiếu phim 4D
2. Nhà hàng R1
3. Núi giả
4. Nhà thủy cung
5. Nhà F3, F4, F5
6. Nhà F6
7. Nhà F7, F8, F10
8. Nhà phụ trợ rạp chiếu phim DV1
9. Nhà phụ trợ rạp chiếu phim DV2
10. Nhà hàng Fastfood công viên nước
11. Nhà F1
12. Nhà F2
13. Nhà T1, T2, T6
14. Nhà T3, T9
15. Nhà T4
16. Nhà T5, T7, T8
17. Nhà T10
18. Nhà C2
19. Nhà WC1
20. Nhà WC2
21. Đài phun nước
22. Khán đài ngoài trời Amphi
23. Bể nhạc nước
24. Cổng 2

Phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 22

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329389

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1249** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 2716,8 m², (Bằng chữ: Hai nghìn bảy trăm mười sáu phẩy tám mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

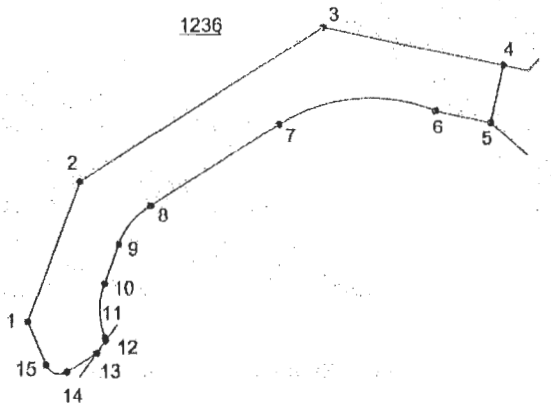
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1350900,86	607601,16	41,24
2	1350939,65	607615,15	78,04
3	1350982,09	607680,63	49,75
4	1350971,59	607729,27	16,00
5	1350955,95	607725,89	15,09
6	1350959,13	607711,13	42,51
7	1350955,35	607668,80	40,93
8	1350933,09	607634,45	13,72
9	1350922,34	607625,92	11,35
10	1350911,66	607622,06	15,06
11	1350896,60	607622,24	0,88
12	1350895,74	607622,44	4,28
13	1350892,29	607619,91	9,40
14	1350887,38	607611,90	6,05
15	1350889,22	607606,13	12,65
1	1350900,86	607601,16	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT - 28187

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

562237524787921

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329390

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1250** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 2806,8 m^2, (Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm linh sáu phẩy tám mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

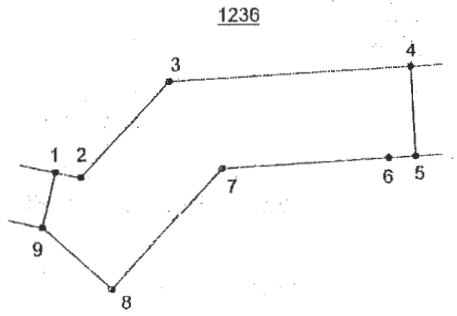
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1350971,59	607729,27	6,98
2	1350970,11	607736,09	35,53
3	1350998,84	607759,73	65,43
4	1351000,67	607825,04	24,73
5	1350975,89	607826,56	7,33
6	1350975,52	607819,24	45,13
7	1350972,64	607774,21	44,61
8	1350939,34	607744,52	24,96
9	1350955,95	607725,89	16,00
1	1350971,59	607729,27	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28188

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 20

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN:4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329391

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1251** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 5022 m², (Bằng chữ: Năm nghìn không trăm hai mươi hai mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

d) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

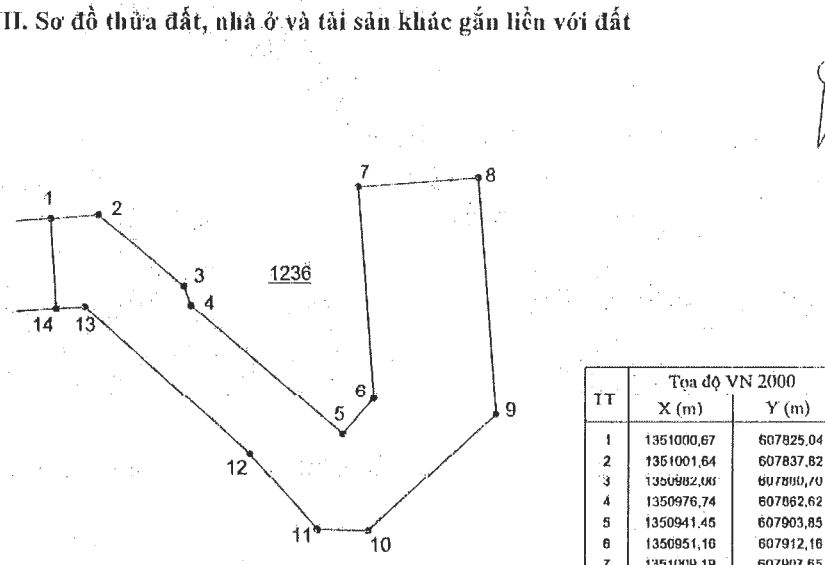
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351000,67	607825,04	12,82
2	1351001,64	607837,82	30,11
3	1350982,06	607860,70	5,66
4	1350976,74	607862,62	54,27
5	1350941,45	607903,85	12,78
6	1350951,16	607912,16	58,20
7	1351009,19	607907,65	32,40
8	1351011,70	607939,95	65,21
9	1350948,69	607945,01	46,73
10	1350914,96	607910,70	13,72
11	1350915,29	607896,99	27,71
12	1350936,01	607878,58	59,98
13	1350976,48	607834,31	7,76
14	1350975,99	607826,56	24,73
1	1351000,67	607825,04	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28189

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5 6 2 2 3 7 5 2 4 7 8 7 9 2 4

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN:4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329392

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1248** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 5037,7 m^2, (Bằng chữ: Năm nghìn không trăm ba mươi bảy phẩy bảy mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

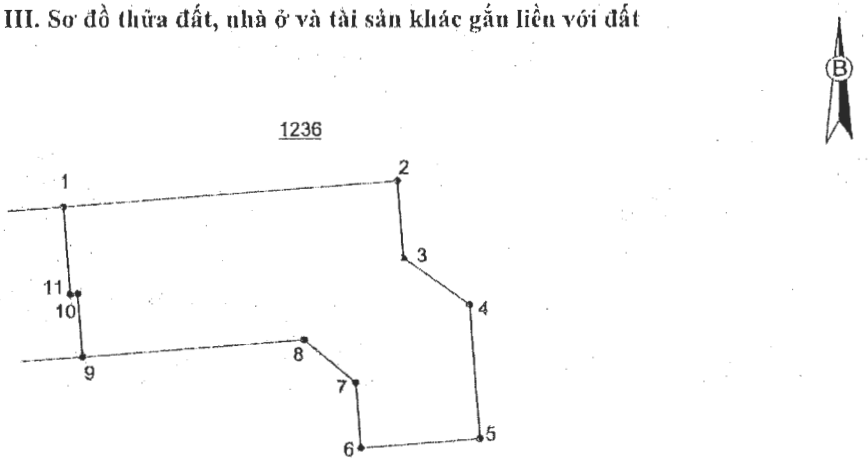
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351082,32	607826,70	90,45
2	1351089,33	607916,87	21,22
3	1351068,17	607918,52	22,11
4	1351055,39	607936,56	37,25
5	1351018,25	607939,44	32,40
6	1351015,74	607907,14	18,20
7	1351033,89	607905,73	18,21
8	1351045,71	607891,68	60,14
9	1351041,05	607831,92	17,47
10	1351058,46	607830,56	2,01
11	1351058,31	607828,56	24,08
1	1351082,32	607826,70	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 2 M90

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 25

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329393

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1247** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 6049,4 m^2, (Bằng chữ: Sáu nghìn không trăm bốn mươi chín phẩy bốn mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

d) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

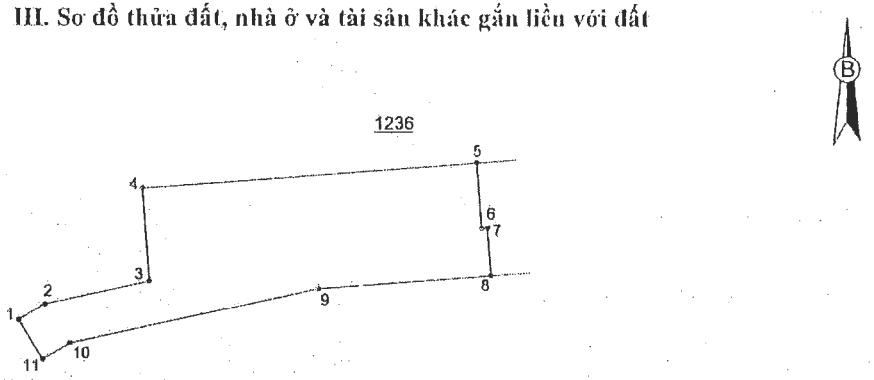
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351024,64	607661,93	11,15
2	1351030,43	607671,46	38,76
3	1351038,96	607709,27	34,13
4	1351072,98	607706,63	120,42
5	1351082,32	607826,70	24,08
6	1351058,31	607828,56	2,01
7	1351058,46	607830,56	17,47
8	1351041,05	607831,92	62,40
9	1351036,21	607769,71	91,35
10	1351016,09	607680,60	11,52
11	1351010,11	607670,75	17,00
1	1351024,64	607661,93	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 2 8191

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 27

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329394

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1246** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 1048,5 m^2, (Bằng chữ: Một nghìn không trăm bốn mươi tám phẩy năm mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

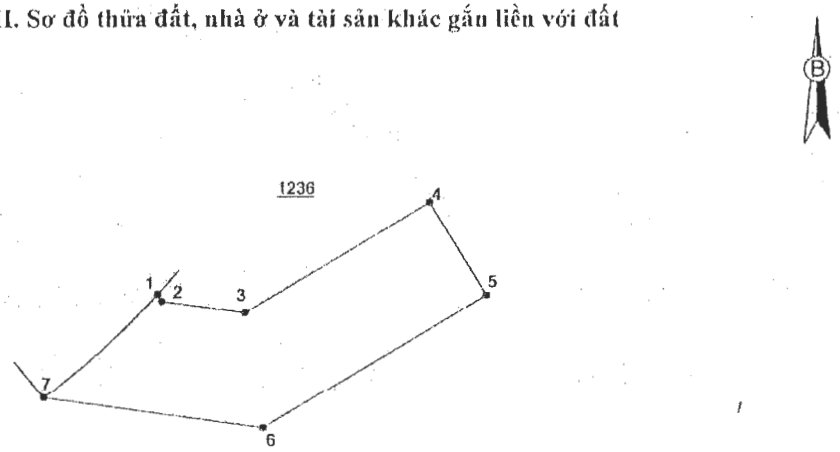
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1350998,18	607600,08	
2	1350997,08	607600,69	1,26
3	1350995,27	607613,56	13,00
4	1351012,56	607642,03	33,31
5	1350998,03	607650,65	17,00
6	1350977,08	607616,35	40,37
7	1350981,84	607582,45	34,23
1	1350998,18	607600,08	24,04

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28192

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 28

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329395

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1245** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 1450,4 m^2, (Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm năm mươi phẩy bốn mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

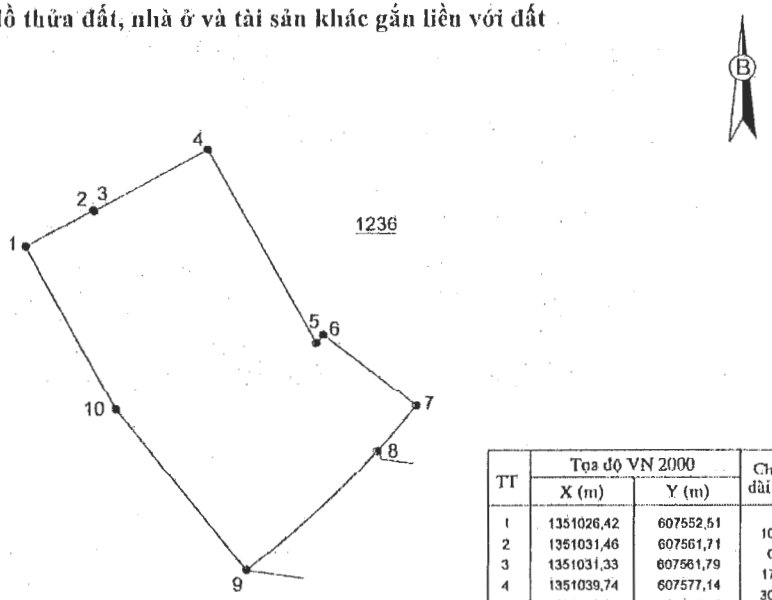
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351026,42	607552,51	10,49
2	1351031,46	607561,71	0,15
3	1351031,33	607561,79	17,51
4	1351039,74	607577,14	30,40
5	1351013,13	607591,83	1,44
6	1351014,25	607592,74	16,00
7	1351004,37	607605,32	8,10
8	1350998,18	607600,08	24,04
9	1350981,84	607582,45	28,23
10	1351003,87	607564,80	25,66
1	1351026,42	607552,51	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28193

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 31

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329396

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1242** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 27992,5 m^2, (Bằng chữ: Hai mươi bảy nghìn chín trăm chín mươi hai phẩy năm mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

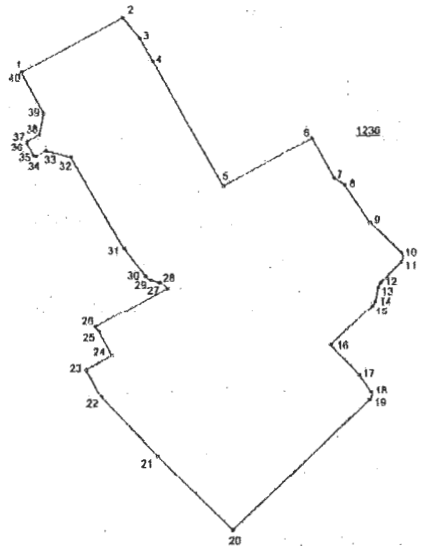
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351057,04	607389,71	62,43
2	1351087,18	607444,38	14,63
3	1351075,93	607453,71	14,46
4	1351063,25	607400,68	78,57
5	1350994,41	607498,53	54,72
6	1351020,95	607540,36	25,17
7	1350998,85	607556,43	8,75
8	1350995,10	607564,04	24,72
9	1350974,51	607577,72	23,80
10	1350957,98	607594,54	6,66
11	1350952,30	607594,58	15,39
12	1350941,33	607583,70	2,89
13	1350938,77	607582,44	7,72
14	1350931,19	607580,97	3,03
15	1350928,53	607578,52	31,45
16	1350906,80	607556,78	22,39
17	1350890,82	607577,25	10,97
18	1350881,59	607578,49	5,19
19	1350876,42	607577,97	102,40
20	1350805,87	607503,91	50,97
21	1350846,02	607463,72	44,28
22	1350878,26	607433,37	17,42
23	1350893,53	607425,00	18,04
24	1350901,31	607439,02	14,94
25	1350914,37	607431,78	3,09
26	1350916,83	607429,90	44,33
27	1350938,35	607468,65	5,11
28	1350941,85	607464,75	4,89
29	1350942,89	607460,22	3,83
30	1350945,03	607457,04	18,95
31	1350960,08	607445,52	58,10
32	1351010,37	607418,43	13,70
33	1351013,95	607403,21	6,29
34	1351010,02	607397,74	1,14
35	1351011,13	607396,65	8,16
36	1351018,28	607392,70	1,13
37	1351019,37	607393,02	7,55
38	1351023,00	607399,64	11,85
39	1351034,63	607401,92	20,31
40	1351056,82	607389,75	0,22
1	1351057,04	607389,71	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28194

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

562237524787934

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329397

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1240** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 2524,3 m^2, (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm hai mươi bốn phẩy ba mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

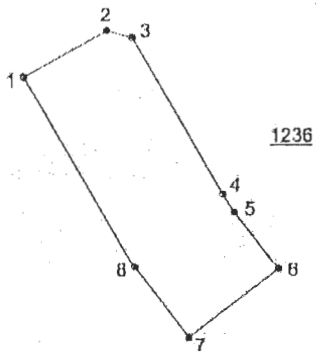
GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT 28195

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1350992,58	607382,01	25,70
2	1351005,37	607404,31	7,07
3	1351003,51	607411,13	49,70
4	1350960,40	607435,85	5,80
5	1350955,49	607438,96	20,05
6	1350939,57	607451,15	30,70
7	1350920,91	607426,77	24,03
8	1350939,99	607412,16	60,62
1	1350992,58	607382,01	

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 29

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329398

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1244** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

c) Diện tích: 4833 m^2, (Bằng chữ: Bốn nghìn tám trăm ba mươi ba mét vuông).

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ.

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

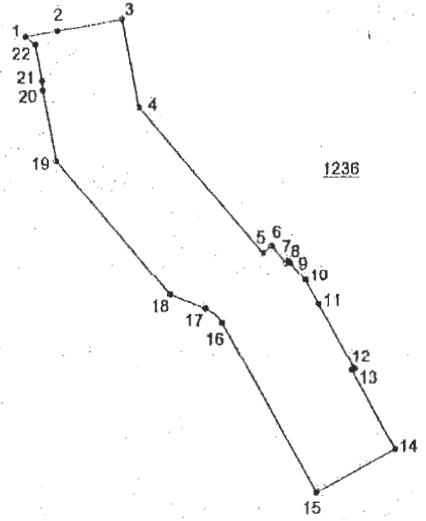
GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28196

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351187,28	607453,49	
2	1351189,13	607463,32	10,00
3	1351192,83	607483,06	20,09
4	1351165,27	607488,22	28,03
5	1351119,33	607526,41	59,74
6	1351121,57	607529,10	3,50
7	1351116,21	607533,55	6,96
8	1351116,86	607534,33	1,01
9	1351116,09	607534,97	1,00
10	1351110,57	607539,56	7,18
11	1351103,05	607543,54	8,50
12	1351082,64	607554,73	23,29
13	1351082,16	607553,85	1,00
14	1351057,60	607567,37	28,12
15	1351044,08	607542,89	27,92
16	1351097,24	607513,91	60,54
17	1351101,72	607508,89	6,73
18	1351106,13	607498,00	11,74
19	1351148,44	607462,97	54,94
20	1351170,57	607458,81	22,52
21	1351173,59	607458,62	3,02
22	1351184,80	607456,51	11,41
1	1351187,28	607453,49	3,91

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

562237524787930

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329399

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1243** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 6451,9 m^2, (Bằng chữ: Sáu nghìn bốn trăm năm mươi mốt phẩy chín mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

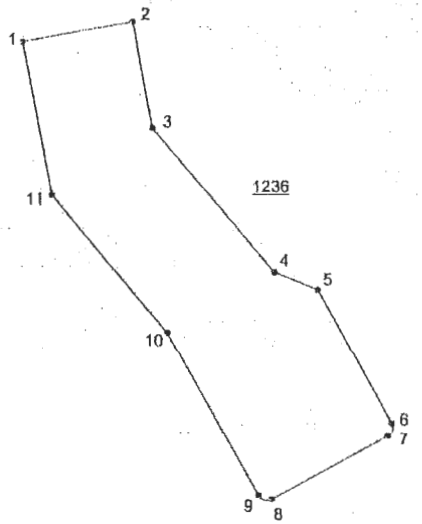
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351172,19	607415,22	34,71
2	1351178,60	607449,34	34,23
3	1351144,93	607455,49	59,02
4	1351099,47	607493,13	14,48
5	1351094,03	607506,54	48,11
6	1351051,80	607529,57	4,24
7	1351047,73	607528,38	40,89
8	1351028,05	607492,54	4,24
9	1351029,23	607488,46	58,42
10	1351080,44	607460,36	56,36
11	1351123,86	607424,41	49,20
1	1351172,19	607415,22	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28197

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 33

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329400

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1241** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 3686,4 m^2, (Bằng chữ: Ba nghìn sáu trăm tám mươi sáu phẩy bốn mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

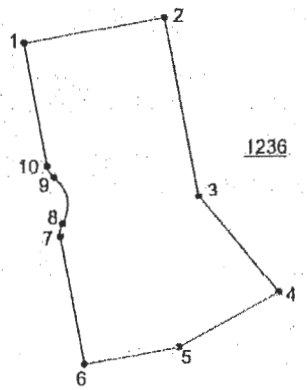
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351162,58	607369,66	38,56
2	1351169,77	607407,54	50,32
3	1351120,34	607416,93	34,19
4	1351094,01	607438,74	30,73
5	1351079,17	607411,83	25,86
6	1351074,34	607386,43	35,51
7	1351109,23	607379,80	3,54
8	1351112,71	607380,41	13,25
9	1351125,73	607377,94	3,54
10	1351128,75	607376,09	34,43
1	1351162,58	607369,66	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KHÁNH HÒA
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT - 28198

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xoá hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5 6 2 2 3 7 5 2 4 7 8 7 9 3 8

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329401

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1239** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 5126,5 m^2, (Bằng chữ: Năm nghìn một trăm hai mươi sáu phẩy năm mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

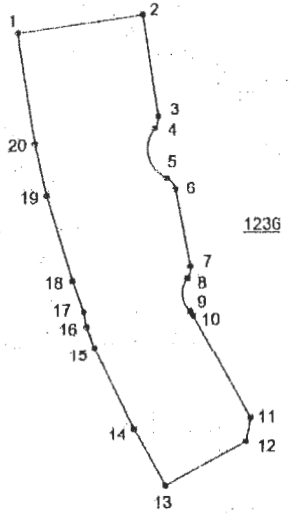
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351154,23	607321,60	39,13
2	1351160,06	607360,29	32,39
3	1351128,02	607365,11	4,04
4	1351124,13	607304,05	15,77
5	1351108,76	607367,59	4,56
6	1351105,16	607370,39	24,55
7	1351081,04	607374,97	3,97
8	1351077,16	607374,10	10,42
9	1351066,78	607374,94	1,43
10	1351065,63	607375,80	36,85
11	1351033,32	607393,51	7,81
12	1351025,66	607392,01	28,20
13	1351012,10	607367,28	20,45
14	1351030,04	607357,45	28,29
15	1351055,51	607345,15	6,98
16	1351062,07	607342,76	4,74
17	1351066,73	607341,87	10,24
18	1351076,38	607338,44	27,97
19	1351103,20	607330,50	16,55
20	1351119,35	607326,85	35,27
1	1351154,23	607321,60	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28199

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5 6 2 2 3 7 5 2 4 7 8 7 9 3 9

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN: 4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329402

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1238** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 1310,8 m^2, (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm mười phẩy tám mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

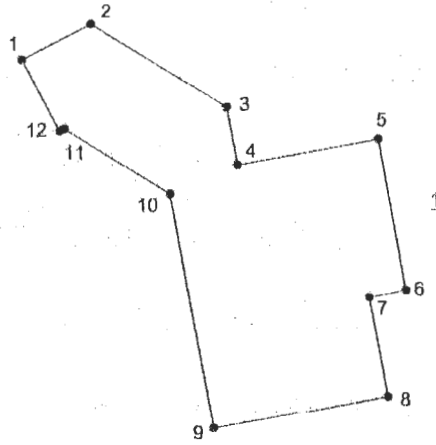
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351281,40	607419,26	10,56
2	1351286,31	607428,61	21,61
3	1351274,92	607446,97	8,08
4	1351266,98	607448,45	19,34
5	1351270,52	607467,46	21,18
6	1351249,70	607471,33	5,05
7	1351248,77	607466,37	14,01
8	1351235,00	607468,94	23,91
9	1351230,63	607445,43	32,87
10	1351262,95	607439,42	16,91
11	1351271,86	607425,05	0,70
12	1351271,54	607424,43	11,14
1	1351281,40	607419,26	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT- 28200

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

5622375247879 40

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINWONDERS NHA TRANG
MSDN:4201954042

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 4201954042, đăng ký lần đầu ngày 21/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/6/2024 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

DN 329403

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **1237** , tờ bản đồ số: **64**

b) Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa,

c) Diện tích: 3765,1 m^2, (Bằng chữ: Ba nghìn bảy trăm sáu mươi lăm phẩy một mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/6/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần,

2. Nhà ở: -/-

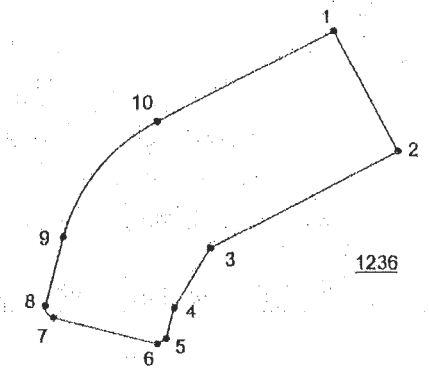
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Tọa độ VN 2000		Chiều dài (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1351302,09	607402,19	37,41
2	1351268,96	607419,57	56,92
3	1351242,29	607369,29	18,90
4	1351226,03	607359,64	9,11
5	1351217,20	607357,41	2,83
6	1351215,75	607354,98	28,90
7	1351222,84	607326,96	4,24
8	1351226,48	607324,79	19,30
9	1351245,20	607329,52	40,77
10	1351277,21	607354,77	53,56
1	1351302,09	607402,19	

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 6 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI KHÁNH HÒA

Hoàng Lê Lin

Số vào sổ cấp GCN: CT - 28204

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

BẢN SAO

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 17 tháng 6 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 09 /GPXD

1. Cấp cho:..... **Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang**

Địa chỉ: .....**Đảo Hòn Tre** .....Phường: .....**Vĩnh Nguyên**.....

Thành phố: .....**Nha Trang**.....Tỉnh: .....**Khánh Hòa**.....

2. Được phép xây dựng các công trình: **Hạ tầng kỹ thuật và 19 công trình thương mại dịch vụ, du lịch** thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

- Theo thiết kế: Thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công).

+ Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật do: **Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt và Công ty TNHH CHODAI&KISO – JIBAN VIỆT NAM** lập.

* Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-000005674 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 07/11/2018.

* Chủ nhiệm thiết kế: Ngô Anh Vũ, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2022-003 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 19/05/2022.

* Chủ trì thiết kế điện, cơ điện: Đặng Quốc Vương, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002822 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/6/2022.

* Chủ trì thiết kế giao thông, san nền: Lê Ngọc Duy, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00170984, do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/07/2023.

* Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Bùi Như Thưởng, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HTV-00046422, do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 22/01/2021.

* Công ty TNHH CHODAI&KISO – JIBAN VIỆT NAM có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00010874 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 18/4/2023.

* Chủ trì thiết kế hạng mục kè bảo vệ bờ biển: Trần Minh Thu, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048312 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 22/06/2023.

+ Thiết kế các công trình dân dụng do **Công ty Cổ phần PVT Studio** và **Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt** lập.

* Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-000005674 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 07/11/2018.

* Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ngô Anh Vũ, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-02-2022-003 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 19/05/2022.

* Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Đức Phương, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00048883 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 29/12/2022.

* Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Nguyễn Việt Anh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00089836 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/05/2020.

* Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Phạm Văn Doanh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00017796 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/12/2022.

* Công ty Cổ phần PVT Studio có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00013732 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp gia hạn ngày 02/8/2023.

* Chủ nhiệm dự án, chủ trì thiết kế kiến trúc: Vũ Thế Hùng, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-06-2022-036 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/2022.

* Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Gia Anh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00097646 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/7/2020;

* Chủ trì thiết kế cơ - điện công trình: Đoàn Văn Trường, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00039018 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/4/2022.

* Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Quách Văn Thanh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00046417 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/12/2020.

- Đơn vị thẩm tra:

+ Thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình dân dụng: **Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng AGO**, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00060312 do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 27/12/2021.

* Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Lê Gia Quân, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HAN-03-2022-016 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội cấp ngày 21/6/2022.

* Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Cù Chính Năng, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00104970 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây Dựng cấp ngày 06/10/2020.

* Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông: Hoàng Nghĩa Quang, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00065455 do Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 22/07/2019.

* Chủ trì thẩm tra phần điện: Vũ Trọng Huynh, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00184672 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/3/2024.

* Chủ trì thẩm tra phần cấp thoát nước: Nguyễn Văn Chuyên, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00184673 do Hiệp hội Tư vấn xây dựng Việt Nam cấp ngày 18/3/2024.

+ Thẩm tra hạng mục kè bảo vệ bờ: **Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Hòa Phong E&C**, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00052636 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 24/06/2022.

* Chủ trì thẩm tra thiết kế kè bảo vệ bờ: Nguyễn Quốc Thuấn; Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00154441 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022.

Gồm các nội dung sau:

Vị trí, ranh giới khu đất cấp phép xây dựng có diện tích khoảng 15,69 ha thuộc các ô đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, du lịch bao gồm: TMDV-A, TMDV-B, TMDV-E, TMDV-F, TMDV-H, TMDV-Q (TMDV lô Q1, Q2, QC), HH1 (TMDV lô C, D, L, L1, P, PC) HH2 (TMDV lô K, M, H2, K2, M1) theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 và được UBND tỉnh giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại các Quyết định số 3220/QĐ-UBND và Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 (kèm theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023).

Công trình số 1: Hạ tầng kỹ thuật

1.1. San nền:

- Phạm vi san nền: trong các ô đất xây dựng công trình có diện tích khoảng 15,69ha các ô đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, du lịch (không bao gồm ô đất ký hiệu HNG-12) theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 21/11/2023.

- Phương pháp san nền: San nền theo phương pháp đường đồng mức; cao độ san nền thấp nhất +3,0m, cao nhất là +11,00m. Hướng dốc san nền từ trong lô đất ra xung quanh, độ dốc nền i≥0,4%.

1.2. Hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông gồm các tuyến đường nội bộ có mặt cắt lòng đường từ 6,0m đến 10,0m, chi tiết theo mặt cắt A-A, B-B bản vẽ thiết kế đính kèm.

1.3. Hệ thống cấp điện:

Nguồn điện cấp cho toàn dự án là mạng lưới điện 22kV được lấy từ trạm phát điện cục bộ (trạm cắt H18) hiện trạng thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders, cấp đến 6 trạm biến áp 22/0,4kV có tổng công suất 15.450kVA (bao gồm 02 máy công suất 2.500kVA, 03 máy công suất 2.000kVA, 02 máy công suất 1.600kVA, 01 máy công suất 1.250kVA) cấp đến các khu vực tiêu thụ điện đảm bảo nhu cầu sinh hoạt, chiếu sáng cho khu vực công cộng, hạ tầng kỹ thuật. Tổng công suất yêu cầu khoảng 14.529,9 kVA.

1.4. Hệ thống cấp nước:

Mạng lưới đường ống cấp nước gồm các đường ống phân phối chính đường kính DN100mm đến DN200mm và đường ống dịch vụ DN50mm đi dưới hè đường, cấp nước sinh hoạt và nước chữa cháy.

1.5. Hệ thống thoát nước:

a) Thoát nước mưa

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia thành nhiều lưu vực nhỏ được thu gom vào các tuyến cống dọc đường, rồi thoát ra biển theo các cửa xả ký hiệu (cửa xả CX01, cửa xả CX02, cửa xả CX03 và cửa xả CX05).

Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính D300 ÷ D1.000(mm). Giếng thăm, giếng thu thăm kết hợp bằng bê tông cốt thép bố trí trên các tuyến cống với khoảng cách theo yêu cầu kỹ thuật.

b) Thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải các công trình được thu gom qua mạng lưới hệ thống đường ống nước thải có kích thước D200mm ÷ D300mm đấu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện hữu dẫn lên trạm xử lý nước thải công suất giai đoạn đầu 4000 m3/ngày đêm đã đầu tư xây dựng. Tổng nhu cầu xử lý nước thải các công trình khoảng 1.777,3m^3/ngày đêm.

1.6. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của dự án:

- Hệ thống chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng trên lề, hè của các tuyến đường.

- Chống sét: trong khu đất dự án bố trí lắp đặt thiết bị chống sét tia tiên đạo để bảo vệ cho dự án trên mái các công trình thấp tầng, công cộng.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng. Hệ thống mạng lưới cáp được thiết kế gồm các bể cáp và tuyến ống luồn dây được bố trí ngầm dưới vỉa hè

1.7. Kè biển:

Được thiết kế bằng vật liệu đá hộc và chia ra làm hai đoạn: đoạn kết cấu tường chắn và kết cấu gia cố bề mặt mái dốc:

- Đoạn kết cấu tường chắn được thiết kế chiều cao tường chắn 4m, chiều dày tường chắn 3,5m.

- Đoạn kết cấu gia cố bề mặt mái dốc được thiết kế mặt trên của mái dốc rộng 6m, mặt dưới mái dốc rộng 6m với chiều dày mái dốc là 0,7m, chiều cao 8m.

Công trình số 2: các công trình thương mại dịch vụ, du lịch

2.1. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-A (SHA) gồm 27 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 73,56%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 2,79 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 2.711,86m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 10.280,57m^2
- Chiều cao công trình: 17,53m
- Số tầng:..... 04 tầng.

2.2. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-B (SHB) gồm 41 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 72,26%
- Hệ số sử dụng đất: ..... 2,86 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 4.662,38m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 18.469,40 m^2
- Chiều cao công trình: 17,33m
- Số tầng:.....04 tầng.

2.3. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-E (SHE) gồm 11 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): . ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 55,44%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 2,18 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ

- Diện tích xây dựng tầng 1: 2.087,51m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 8.204,22m²
- Chiều cao công trình: 17,135m
- Số tầng:.....04 tầng.

2.4. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-F (SHF, SHG) gồm 20 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): . ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 65,91%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 2,61 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: 3.379,03m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 13.388,83m²
- Chiều cao công trình: ..... 15,51m (SHG) ÷ 17,135m (SHF)
- Số tầng:..... 04 tầng.

2.5. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-H gồm 11 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 58,40%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 2,29 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: 1.474,22m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.310,72m²
- Chiều cao công trình: 19,13m
- Số tầng:..... 05 tầng.

2.6. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-Q1 gồm 27 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân):.....+0,15 ÷ 0,45m
- Mật độ xây dựng: 76,05%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 3,32 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: 2.066,01m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 9.024,35m²

- Chiều cao công trình: 19,915m
- Số tầng: ..... 05 tầng.

2.7. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV- Q2 gồm 16 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,15 ÷ 0,45m
- Mật độ xây dựng: 76,56%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 3,71 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng: ..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 2.148,94m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 10.413,63m^2
- Chiều cao công trình: 19,915m
- Số tầng: ..... 05 tầng

2.8. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV- QC gồm 19 căn *(không bao gồm 02 căn QC - 20, QC - 21)*

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,1 ÷ 0,3m
- Mật độ xây dựng: 70,91%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 2,73 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng: ..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 3.561,10m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 13.727,11m^2
- Chiều cao công trình: 19,915m
- Số tầng: ..... 04 tầng.

2.9. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-C (SHC) gồm 23 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 67,67%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 3,06 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng: ..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 3.705,58m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 14.795,50m^2
- Chiều cao công trình: 16,45m
- Số tầng: ..... 04 tầng.

2.10. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-D (SHD) gồm 07 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 74,47%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 2,95 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 976,17m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 3.868,90m^2
- Chiều cao công trình: 17,135m
- Số tầng:..... 04 tầng.

2.11. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-L (SHL) gồm 07 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 85,09%
- Hệ số sử dụng đất... .....3,38 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 1.234,28m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 4.908,73m^2
- Chiều cao công trình: 16,335m
- Số tầng:.....04 tầng.

2.12. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-L1 (SHL1) gồm 09 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): . ..... +0,38m
- Mật độ xây dựng: 72,85%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 3,44 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 763,82m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 3.607,69m^2
- Chiều cao công trình: 20,065m
- Số tầng:.....05 tầng.

2.13. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-P (SHP) gồm 22 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân):.....+0,23 ÷ 0,6m
- Mật độ xây dựng: 84,50%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 4,00 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 5.111,95m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 24.241,66m^2
- Chiều cao công trình: 21,00m
- Số tầng:.....05 tầng.

2.14. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-PC gồm 15 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân):.....+0,23 ÷ 0,6m
- Mật độ xây dựng: 82,85%
- Hệ số sử dụng đất... .....3,05 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 4.173,51m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 15.372,91m^2
- Chiều cao công trình: 25,80m
- Số tầng:.....05 tầng.

2.15. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-K (SHK) gồm 18 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 81,41%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 4,01 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 2.340,05m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 11.622,52m^2
- Chiều cao công trình: 19,14m
- Số tầng:..... 05 tầng.

2.16. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-M (SHM) gồm 12 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 80,26%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 3,08 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 1.868,98m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 7.528,55m^2
- Chiều cao công trình: 17,53m
- Số tầng:..... 04 tầng.

2.17. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-H2 (SHH2) gồm 23 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 79,23%
- Hệ số sử dụng đất... .....5,49 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 2.660,05m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 16.784,24m^2
- Chiều cao công trình: 17,40m
- Số tầng:.....05 tầng.

2.18. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-K2 (SHK2) gồm 35 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): . ..... +0,45m
- Mật độ xây dựng: 80,69%
- Hệ số sử dụng đất... ..... 4,19 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 3.335,88m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 17.170,96m^2
- Chiều cao công trình: 17,40m
- Số tầng:..... 05 tầng.

2.19. Công trình thương mại dịch vụ du lịch TMDV-M1 (SHM1) gồm 14 căn:

- Cốt nền xây dựng công trình (tính từ cốt sân): 0,4m
- Mật độ xây dựng: 77,91%
- Hệ số sử dụng đất..... 3,79 lần
- Chỉ giới đường đỏ: ..... theo bản vẽ
- Chỉ giới xây dựng:..... theo bản vẽ
- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... 1.702,70m^2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: ..... 8.483,18m^2
- Chiều cao công trình: 41,80m
- Số tầng:.....05 tầng.

3. Giấy tờ về đất đai:

Quyết định số 3220/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang thuê đất để thực hiện Dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang được gia hạn sử dụng đất và điều chỉnh hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang (kèm theo Mảnh Trích đo địa chính số 98/2023 tỉ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 15/12/2023).

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Công trình đã khởi công xây dựng một phần và bị UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định xử phạt số 1281/QĐ-UBND ngày 14/3/2024, Công ty đã thực hiện nộp tiền xử phạt theo Biên lai thu thuế, phí, lệ phí và thu phạt hành chính số 292036 ngày 05/04/2024.

5. Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung:

- Thực hiện đầu tư xây dựng dự án trong phạm vi ranh giới đất đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 3220/QĐ-UBND và Quyết định số 3222/QĐ-UBND của UBND tỉnh, đảm bảo việc đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực có dự án.

- Có trách nhiệm thực hiện các nội dung tại khoản 1, Điều 2 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2638/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh; Điều 2 Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT ngày 12/10/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Công viên văn hóa VinWonders Nha Trang"; ý kiến của Phòng PCCC&CNCH – Công an tỉnh tại Công văn số 1418/PCCC và 1419/PCCC ngày 12/6/2024; ý kiến của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng tại văn bản số 164/HĐXD-QLKT ngày 05/6/2024 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo

cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật và một số công trình thuộc phần đất công trình thương mại dịch vụ, du lịch (Khoảng 15,69ha) thuộc dự án Công viên Văn hóa Vinwonders Nha Trang;

- Thực hiện nghiêm Luật Biên phòng Việt Nam, Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Đối với nội dung đề nghị điều chỉnh số liệu của Chủ đầu tư tại văn bản số 143/CV-VWD/2024 ngày 17/6/2024, trường hợp Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có ý kiến khác với các nội dung tại Giấy phép xây dựng này thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định.

- Các nội dung khác: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp và sự phù hợp giữa hồ sơ thiết kế triển khai so với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định; các chi tiết thiết kế phải tuân thủ theo các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành; phải có biện pháp thi công đảm bảo an toàn, không gây sạt lở, ngập úng và nguy hiểm cho các công trình trong khu vực; thực hiện mua bảo hiểm công trình; có trách nhiệm bồi hoàn nếu làm hư hỏng các công trình xung quanh trong quá trình thi công.

6. Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung liên quan đến việc giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng).

7. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Việc gia hạn Giấy phép xây dựng phải tuân thủ theo quy định tại Khoản 1 Điều 99 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 25-12-2024
58861-------01
SỞ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND thành phố Nha Trang;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Lưu: VT. HTĐT. Đức.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Ngọc Minh

S.Đ.K.H.Đ: 00 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

.....

.....

.....

.....

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: Đến ngày ...../ ...../ .....

Khánh Hòa, ngày .....tháng .....năm .....

GIÁM ĐỐC

BẢN SAO

UBND TỈNH KHÁNH HÒA **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2295 /SXD-HTĐT	*Khánh Hòa, ngày 28 tháng 6 năm 2024*

THÔNG BÁO
KẾT QUẢ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU HOÀN THÀNH THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang
(Địa chỉ: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa)

Căn cứ Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 20/3/2017, điều chỉnh lần 3 ngày 23/6/2023 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT ngày 23/5/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang";

Căn cứ Quyết định số 001/QĐ-VW ngày 05/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang phê duyệt dự án đầu tư xây dựng các công trình thuộc Dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 002/QĐ-VW ngày 07/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) các công trình thuộc Dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ công văn số 1419/PCCC ngày 12/6/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Khánh Hòa góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang;

Căn cứ công văn số 1418/PCCC ngày 12/6/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Khánh Hòa phúc đáp văn bản số 21.NT/CV-VW/2024 ngày 11/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 17/6/2024 của Sở Xây

dựng;

Căn cứ Báo cáo số 25.NT/BC-VW/2024 ngày 19/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xâydựng;

Căn cứ Kế hoạch số 2161/KH-SXD ngày 19/6/2024 của Sở Xây dựng;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 24/6/2024;

Căn cứ công văn số 2252/SXD-HTĐT ngày 25/6/2024 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu thi công xây dựng công trình thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang;

Căn cứ Báo cáo tổng hợp số 136-1-1/2024/CONINCO/T.ĐH ngày 27/6/2024 của Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ thiết bị và kiểm định xây dựng – CONINCO về kết quả kiểm tra, đánh giá hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

Căn cứ văn bản số 29.NT/CV-VW/2024 ngày 27/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang;

Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của chủ đầu tư đối với công trình như sau:

1. Thông tin về công trình:

a) Tên công trình: Hạ tầng kỹ thuật và 19 công trình thương mại dịch vụ, du lịch thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

b) Địa điểm xây dựng: đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

c) Loại và cấp công trình:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp II.

+ Công trình dân dụng, cấp II.

d) Mô tả các thông số chính của công trình: theo nội dung phê duyệt tại Quyết định số 002/QĐ-VW ngày 07/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang; Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 17/6/2024 của Sở Xây dựng; Báo cáo số 25.NT/BC-VW/2024 ngày 19/6/2024 của Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

a) Lưu trữ hồ sơ công trình theo quy định.

b) Quản lý, khai thác, vận hành công trình theo đúng công năng, thiết kế được duyệt.

c) Lưu ý thực hiện các nội dung yêu cầu của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Quyết định số 1406/QĐ-BTNMT ngày 23/5/2024.

d) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về nội dung công trình không yêu cầu phải có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy do không thuộc đối tượng thẩm duyệt

phòng cháy chữa cháy.

đ) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình, phê duyệt rà soát nội dung trong các thành phần hồ sơ (nếu có); về kết quả kiểm tra, đánh giá hồ sơ hoàn thành công trình được nêu tại báo cáo số 136-1-1/2024/CONINCO/T.ĐH ngày 27/6/2024 của Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ thiết bị và kiểm định xây dựng – CONINCO; về những nội dung chưa được thực hiện theo yêu cầu tại biên bản làm việc ngày 24/6/2024 (nếu có); nội dung đã được nêu tại Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình ngày 24/6/2024 của Sở Xây dựng; công tác đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy đối với công trình và các nội dung về phòng cháy chữa cháy, đánh giá tác động môi trường liên quan đến việc điều chỉnh quy mô công trình (nếu có). Trong quá trình khai thác, sử dụng, chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người sử dụng công trình chịu trách nhiệm về quản lý, vận hành công trình đúng công năng theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt. Tổ chức bảo trì công trình theo đúng quy trình được duyệt; thường xuyên kiểm tra, theo dõi và có giải pháp xử lý kịp thời các sự cố phát sinh trong quá trình khai thác, sử dụng.

e) Lập, phê duyệt quy trình bảo trì công trình và kế hoạch bảo trì theo quy định. Tổ chức báo trì công trình theo đúng quy trình được duyệt; thường xuyên kiểm tra, theo dõi và có giải pháp xử lý kịp thời các sự cố phát sinh trong quá trình khai thác, sử dụng.

g) Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia xây dựng công trình chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và phù hợp của hồ sơ thiết kế so với các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn thiết kế; hồ sơ bản vẽ hoàn công so với hồ sơ thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật liên quan; hồ sơ bổ sung, giải trình; khắc phục các tồn tại tại biên bản lập ngày 24/6/2024; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

h) Việc kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng đối với công tác quản lý chất lượng công trình theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo để chủ đầu tư biết và thực hiện./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 25-12-2024
58860-------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, HTĐT.S.Hà.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Minh

S.Đ.K.H.Đ: 88-C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH NGHỆ AN
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 2902171014

Đăng ký lần đầu: ngày 24 tháng 07 năm 2023

Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 12 tháng 12 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:
Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Điện thoại: *023 88764 888* Fax:

Email: Website:

3. Vốn điều lệ: 1.263.803.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một nghìn hai trăm sáu mươi ba tỷ tám trăm lẻ ba triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 126.380.300

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *14/08/1970* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001170026514*

Ngày cấp: *19/04/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Tổ 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Tổ 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 23-12-2024
SỐ CHỨNG THỰC 3805 QUYỂN SỐ 01 SCT/BS

KT. TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Trương Quốc Hùng

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN

Vũ Thị Liên

BẢN SAO

NA.DA.1.23.4

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ CỬA LÒ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1329/QĐ-UBND	*Cửa Lò, ngày 16 tháng 6 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ CỬA LÒ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật quy hoạch và đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Công văn số 4252/UBND-CN ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò;;

Căn cứ Công văn số 63/TDQH-PCCC ngày 14/06/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Nghệ An về việc góp ý giải pháp về PCCC đối với thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò;

Căn cứ Công văn số 1979/SXD-HTKT ngày 15/06/2023 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc cho ý kiến về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Vinpearl tại Tờ trình số 136/TTr-VP-PTDA.HN ngày 06/6/2023 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, gửi kèm theo hồ sơ quy hoạch và

các tài liệu liên quan; Báo cáo thẩm định của Phòng Quản lý đô thị số 211/KQTĐ-QLĐT ngày 09 tháng 06 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò

2. Chủ đầu tư: Công ty CP Vinpearl.

3. Tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP tư vấn thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương

4. Vị trí, giới hạn khu đất quy hoạch:

Thuộc các phường Nghi Hòa và Nghi Hải. Các phía tiếp giáp với khu đất như sau:

a. Vị trí 1 (khu vực đất liền và mặt nước biển): Thuộc phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò. Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường ngang số 19 kéo dài;
- Phía Nam giáp: Đường Vinh – Cửa Hội (đường 535) kéo dài;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Đường Bình Minh
- Diện tích quy hoạch: 31,2257ha (312.257,0 m2). Trong đó: Diện tích đất liền là 27,8257ha (278.257,0 m2); Diện tích mặt nước biển là 3,40ha (34.000,0 m2).

b. Vị trí 2 (khu vực đảo Ngư và mặt nước biển): Thuộc phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò. Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Biển Đông;
- Phía Nam giáp: Biển Đông;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Biển Đông.
- Diện tích quy hoạch: 12,4341ha (124.341,0 m2). Trong đó: Diện tích đất liền và bãi tắm là 10,5967ha (105.967,0 m2); Diện tích mặt nước biển là 1,8374ha (18.374,0 m2).

5. Tính chất, chức năng:

Tuân thủ theo định hướng Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, giữ nguyên cơ bản tính chất theo QHCT đã phê duyệt theo Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 và Quyết định số 2824/QĐ-UBND ngày 26/07/2019, đề xuất tính chất và quy mô cụ thể của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch như sau:

- Là khu vui chơi, giải trí ven biển và tham quan du lịch tắm biển trên đảo Ngư, phục vụ nhu cầu của nhân dân tỉnh Nghệ An và du khách trong và ngoài nước.

6. Quy mô đất đai:

Diện tích khu đất :

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 43,6598ha

7. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 05.

7.1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch khu trên bờ:

Điều chỉnh diện tích một số ô đất do thay đổi sân vườn, thay đổi 1 số trò chơi, chi tiết hình dáng công trình trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, giữ nguyên ranh giới quy hoạch đã phê tại quyết định số 1633/QĐ ngày 14/05/2019 của UBND tỉnh Nghệ An, cụ thể:

Khu ga cáp treo kí hiệu G1: điều chỉnh tăng 1.040 m2 do thay đổi hình dáng ô đất, thay đổi chi tiết hình dáng công trình, diện tích: 4.534 m2;

Khu phố ẩm thực và chợ đêm kí hiệu DV1: điều chỉnh tăng 665 m2 do thay đổi hình dáng ô đất, diện tích: 14.462 m2;

Câu lạc bộ kí hiệu DV2: điều chỉnh giảm 574 m2 do thay đổi hình dáng ô đất, diện tích: 4.654 m2;

Khu công viên trò chơi kí hiệu CV: điều chỉnh diện tích giảm 1085 m2 do thay đổi chi tiết cảnh quan sân vườn, bổ sung 1 số nội dung trò chơi mới, chuyển 1711 m2 sang đất hạ tầng kỹ thuật, diện tích: 71.209 m2;

Khu công viên nước kí hiệu CVN: điều chỉnh tăng 2.367 m2, thay đổi chi tiết cảnh quan sân vườn, bổ sung một số nội dung trò chơi mới, diện tích: 59.364 m2;

Khu hạ tầng kỹ thuật bãi đỗ xe kí hiệu P1, P2,P3: tổng diện tích điều chỉnh giảm 209 m2 do thay đổi cảnh quan sân vườn, bổ sung bãi đỗ xe P3 khu vực cây xanh cảnh quan – kinh doanh sự kiện ngoài trời; tổng diện tích: 18.752 m2;

Bổ sung khu hạ tầng kỹ thuật kí hiệu HTKT chuyển từ khu công viên trò chơi gồm trạm xử lý nước thải và trạm MFD hòa trung thế, diện tích 1.711 m2

Quảng trường trung tâm: tổng diện tích điều chỉnh tăng 1.687 m2 do điều chỉnh chi tiết cảnh quan, điều chỉnh quảng trường công viên kí hiệu QT thành QT-01 và QT-02, bổ sung tuyến đường kết nối vào khu quảng trường công viên, tổng diện tích sau điều chỉnh: 27.411 m2, trong đó:

+ Giao thông đối ngoại giữ nguyên theo QHPD, diện tích: 5.804 m2;

+ Giao thông đối nội kí hiệu GT2 (tuyến đường kết nối với khu quảng trường trung tâm), diện tích: 1.405 m2;

+ Quảng trường công viên kí hiệu QT-01 giảm 1038 m2 do điều chỉnh tuyến giao thông GT2, diện tích: 17.760 m2;

+ Quảng trường công viên QT-02 diện tích: 1.320 m2;

Các khu còn lại gồm khu thể thao bãi biển kí hiệu TT, mặt biển kí hiệu MN giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt;

Tổng diện tích khu vực trên bờ sau khi điều chỉnh quy hoạch, diện tích không thay đổi là: 278.257 m2.

7.2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch khu vực đảo Ngư:

Điều chỉnh vị trí và giữ nguyên tổng diện tích lập quy hoạch, điều chỉnh diện tích một số ô đất do điều chỉnh tuyến đường giao thông, giữ nguyên cảnh quan tự nhiên tại một số khu vực, cụ thể:

Khu nhà hàng nổi ven biển kí hiệu ATB diện tích 6.422 m2 điều chỉnh thành khu nhà hàng ven biển kết hợp tuyến phố mua sắm tổng diện tích tăng 1.449 m2 do điều chỉnh hướng tuyến giao thông, diện tích: 7.871 m2;

Khu trưng bày lưu niệm kí hiệu TB diện tích 1.256 m2 điều chỉnh giảm 1.256 m2 chuyển sang khu nhà hàng ven biển kết hợp tuyến phố mua sắm do điều chỉnh tuyến giao thông;

Khu cầu cảng đón tiếp và mua sắm điều chỉnh giảm 376 m2 do điều chỉnh tuyến giao thông, diện tích: 2080 m2;

Khu vườn cây tạo hình kí hiệu VTH1, VTH2 tổng diện tích tăng giảm 376 m2 trog đó VTH1 giảm 482 m2 do điều chỉnh tuyến giao thông, bổ sung hạ tầng kĩ thuật, khu VTH2 tăng 106 m2 do điều chỉnh hướng tuyến giao thông, tổng diện tích: 4371 m2;

Đất hạ tầng kỹ thuật gồm đất giao thông kí hiệu GT, tuyến đường đi bộ trên núi kí hiệu DD và khu hạ tầng kỹ thuật kí hiệu HTKT tăng 437 m2 do điều chỉnh hướng tuyến giao thông, bổ sung cầu và bổ sung khu đất hạ tầng kỹ thuật; tổng diện tích: 10.401 m2; trong đó:

+ Đất giao thông kí hiệu GT giảm 1813 m2 do điều chỉnh hướng tuyến giao thông, diện tích: 8.151 m2;

+ Tuyến đường núi kí hiệu DD: 1.501 m2;

+ Bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật gồm trạm bơm và khu xử lý nước thải, tổng diện tích: 749 m2 ;

Các khu vực khác giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt;

Tổng diện tích khu vực trên đảo sau điều chỉnh quy hoạch, diện tích không thay đổi là: 105.967 m2.

8. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 04.

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH TỶ LỆ 1/500 KHU TRÊN BỜ									
STT	Ký hiệu lô đất	Chức năng lô đất	Diện tích lô đất (m^2)	Diện tích XD	Diện tích sàn	Các chỉ tiêu QH			Tỷ lệ chiếm đất (%)
				(m^2)	(m^2)	MĐXD (%)	Chiều cao XDTB (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	
1		**ĐẤT CÔNG TRÌNH**	**230.383**	**31.755**	**75.168**	**13,8**		**0,3**	**82,80**
1.1	G1	GA CÁP TREO	4.534	1.738	3.476	38,3	2	0,77	
1.2	DV	KHU DỊCH VỤ							

1.2.1	DV1	PHỐ ẨM THỰC VÀ CHỢ ĐÊM	14.462	5.846	11.693	40,4	2	0,81	
1.2.2	DV2	CÂU LẠC BỘ	4.654	1.840	1.840	39,5	1	0,40	
1.3	CV	KHU CÔNG VIÊN TRÒ CHƠI	71.209	13.083	26.166	18,4	2	0,37	
1.4	CVN	KHU CÔNG VIÊN NƯỚC	59.364	7.582	30.328	12,8	4	0,51	
1.5	CX	KHU CÂY XANH CẢNH QUAN - KINH DOANH SỰ KIỆN NGOÀI TRỜI	33.324	1.666	1.666	5,0	1	0,05	
1.6	TT	KHU THỂ THAO BÃI BIỂN	42.836	-	-				
2		**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	**20.463**	**1.085**	**1.293**	**5,3**			**7,35**
2.1	P1	BÃI ĐỖ XE	6.184	124	124	2,0	1	0,02	
2.2	P2	BÃI ĐỖ XE	6.965	139	139	2,0	1	0,02	
2.3	P3	BÃI ĐỖ XE	5.602	112	112	2,0	1	0,02	
2.4	HTKT	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1.711	710	710	41,5	1	-	
3		**QUẢNG TRƯỜNG TRUNG TÂM**	**27.411**	**208**		**0,8**			**9,85**
3.1	GT1	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	5.804						
3.2	GT2	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	2.527						
3.3	QT-01	QUẢNG TRƯỜNG CÔNG VIÊN	17.760	208	208	1,2	2		
3.4	QT-02	QUẢNG TRƯỜNG CÔNG VIÊN	1.320	-	-				
		TỔNG CỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT	**278.257**	**33.048**	**76.461**	**11,88**		**0,27**	**100,00**
4	MN	**MẶT BIỂN**	**34.000**						
4		**HÀNG LANG CÁP TREO VÀ TRỤ CÁP**	**185.377**						

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH TRÊN ĐẢO

STT	Ký hiệu lô đất	Chức năng lô đất	Diện tích lô đất (m^2)	Diện tích XD	Diện tích sàn	Các chỉ tiêu QH			Tỷ lệ chiếm đất (%)
				(m^2)	(m^2)	MĐXD (%)	Chiều cao XD (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)	
1		**ĐẤT CÔNG TRÌNH**	**95.566**	**10.398**	**11.969**	**11**	**2**	**0,1**	**90,18**
1.1	G2	GA CÁP TREO	4.073	1.571	3.142	39	2	0,8	3,84
1.2	**VTH**	**VƯỜN CÂY TẠO HÌNH**	**4.371**						4,12
1.2.1	VTH 1	VƯỜN CÂY TẠO HÌNH	2.009	350	350	17	1	0,2	
1.2.2	VTH 2	VƯỜN CÂY TẠO HÌNH	2.362	350	350	15	1	0,1	
1.3	CX-CD	KHU CÂY XANH CHỦ ĐỀ	29.687						28,02

1.4	ATB	KHU NHÀ HÀNG NỔI VEN BIỂN + TUYẾN PHỐ MUA SẮM	7.871	3.050	3.050	39	1	0,4	7,43
1.5	DT	KHU CẦU CẢNG - NHÀ ĐÓN TIẾP	2.080	700	700	34	1	0,3	1,96
1.6	CC	CHÙA CỔ TÔN TẠO, MỞ RỘNG	17.072	1.700	1.700	10	1	0,1	16,11
1.7	DV	KHU DỊCH VỤ	3.082	1.850	1.850	60	1	0,6	2,91
1.8	BT	BÃI TẮM	8.040		-	0	1		7,59
1.9	TN	KHU TRƯỢT NÚI	15.490	427	427	3	1		14,62
1.10	TC	KHU TRƯỢT CỎ	3.800		-	0	1		3,59
2		**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	**10.401**	-	-			**0,0**	**9,82**
2.1	GT	ĐẤT GIAO THÔNG	8.151						
2.3	DD	ĐƯỜNG NÚI	1.501						
2.4	HTKT	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	749						
2.4.1	HTKT-01	TRẠM BƠM	399	200	200	50	1	0,5	
2.4.2	HTKT-02	KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI	350	200	200	57	1	0,6	
		TỔNG CỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT	**105.967**						**100,00**
4	MB	MẶT BIỂN	18.374						100,00
Mật độ xây dựng gộp toàn khu						9,81			
Hệ số sử dụng đất toàn khu						0,13			

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 07

** Thiết kế mạng lưới giao thông trên bờ:*

Các tuyến nội bộ trong khu vui chơi giải trí chỉ phục vụ cho việc đi bộ, nên bề rộng mỗi tuyến sẽ được thay đổi tùy thuộc vào việc bố trí kiến trúc cảnh quan của từng khu vực.

Tuyến đường trục chính nội bộ trên bờ có mặt cắt ngang gồm :

Mặt cắt A-A: Chiều rộng mặt đường 4,00m; dốc 1 mái.

Mặt cắt B-B: Chiều rộng mặt đường 9,00m; dốc 1 mái.

Mặt cắt C-C: Chiều rộng mặt đường 6,00m; dốc 1 mái.

Mặt cắt D-D: Chiều rộng mặt đường 10,00m; dốc 1 mái.

Mặt cắt E-E: Chiều rộng mặt đường 10,00m; chiều rộng vỉa hè 2m, chiều rộng nền đường 12m.

Mặt cắt G-G: Chiều rộng nền đường 30,00m; chiều rộng mặt đường = 14,00m; chiều rộng vỉa hè = 2x8=16,00m.

Quảng trường, bãi đỗ xe: Bao gồm quảng trường lối vào, quảng trường phía trước các khu vực công cộng và bãi đỗ xe. Kết cấu gạch block, đá tự nhiên, phối ghép các chất liệu và mầu sắc khác nhau để tạo hiệu quả thẩm mỹ.

Kết cấu tuyến đường quy hoạch đi dạo trong công viên trên bờ như sau:

+ Bê tông áp khuôn M300 dày 5cm
+ Bê tông M250 dày 10cm
+ Cấp phối đá dăm dày 18cm
+ Nền cát dày 30cm, K= 0,95.

Kết cấu áo đường đối với tuyến đường trục chính trên bờ như sau:

+ Lớp bê tông nhựa chặt C12,5 dày 5cm.
+ Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0.5Kg/m2
+ Lớp bê tông nhựa chặt C19 dày 7cm
+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0Kg/m2
+ Lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 18cm
+ Lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 20cm
+ Lớp vải địa kỹ thuật phân cách K ≥ 12kN/m
+ Nền cát dày 30cm, K= 0,98.

** Thiết kế mạng lưới giao thông trên đảo:*

Giao thông chính gồm các tuyến có mặt cắt ngang

Tuyến có mặt cắt ngang 1-1: là tuyến đường nội bộ nối các khu vực chức năng. Chiều rộng mặt cắt 2,0, chiều rộng lề 2m;

Tuyến có mặt cắt ngang 2-2: kết nối với chùa cổ. Tuyến sẽ được đầu tư cải tạo để đảm bảo mỹ quan đồng bộ với dự án.

Tuyến đường có mặt cắt ngang 3-3: là đường nội bộ chiều rộng mặt cắt 7,00m; mặt đường =5,00m; chiều rộng vỉa hè = 2x1m.

Tuyến giao thông chính có mương thu nước mưa dọc tuyến;

Các tuyến đường được thiết kế với độ dốc dọc i ≤ 10%.

** Thiết kế nút giao nhau:*

Thiết kế nút giao phải đảm bảo khả năng thông hành, giao thông qua nút phải thông thoáng và đảm bảo tầm nhìn. Do đó, giải pháp thiết kế lựa chọn hình thức giao đồng mức, được vuốt nối với bán kính bó vỉa đảm bảo quỹ đạo xe chạy và thông thoáng tầm nhìn.

9.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 08.

Cao độ thiết kế của dự án sử dụng cao độ VN2000

Do đặc thù của dự án nên phần lớn các diện tích đất trong khu vực được tôn trọng địa hình tự nhiên, toàn bộ khu vực trên bờ sẽ được san nền đến cao độ thiết kế, đảm bảo dốc nước tự nhiên của bề mặt, hướng dốc của dự án sẽ được chảy ra 4 phía.

Khu vực trên đảo chỉ một phần nhỏ các khu vực Vườn thực vật và Bãi tắm được san nền cục bộ tạo bề mặt xây dựng. Xây dựng khu dịch vụ được đổ cát tạo phẳng và mở rộng ra phía biển.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

+ San nền:

- Độ dốc thiết kế nền : 0,4% ≤ i ≤ 1,5%

- Ta luy thiết kế : m=1/0.5 đến 1/2
- Độ đầm chặt đất nền xây dựng : Kđc=0,85 0,9
- Hệ số dôi : Kdôi=1,2

+ Đường:

- Độ dốc dọc đường : i ≤ 10.0
- Độ dốc ngang đường : i=2.0%
- Độ đầm chặt nền đường : Kđc=0.9 0.95.

b. Thoát nước mưa:

** Đối với khu vực đất liền*

Độ dốc thiết kế hệ thống thoát nước căn bản lấy theo quy chuẩn i≥ imin. Những tuyến đường có độ dốc lớn lấy theo độ dốc của đường. Độ sâu chôn cống ≥0,7m khi đi qua đường; ≥0,5m khi đi trên hè, nền xây dựng hoặc trong dải cây xanh.

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa chảy riêng, nước bẩn chảy riêng. Chọn kết cấu các tuyến cống bao gồm cống ngầm bằng bê tông cốt thép, rãnh xây kín.

Toàn bộ nước mưa của dự án được thu về 5 điểm, và thoát ra hệ thống thoát nước hiện có trên tuyến đường giao thông trước mặt dự án.

** Đối với khu vực trên đảo*

Chọn cốt khống chế san nền thấp nhất cho các khu đất xây dựng công trình ≥+3.0m căn cứ cao độ san nền của các công trình đã xây dựng trên Đảo.

Độ dốc thiết kế hệ thống thoát nước căn bản lấy theo quy chuẩn i ≥ imin. Những tuyến đường có độ dốc lớn lấy theo độ dốc của đường. Độ sâu chôn cống ≥0,7m khi đi qua đường; ≥0,5m khi đi trên hè, nền xây dựng hoặc trong dải cây xanh.

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa chảy riêng, nước bẩn chảy riêng. Chọn kết cấu các tuyến cống bao gồm cống ngầm bằng bê tông cốt thép, rãnh xây hở. Nước mưa trên các sườn đồi và nước mưa thu gom từ các ô đất xây dựng công trình tự chảy vào hệ thống thiết kế được thu gom và thoát ra biển Đông.

9.3. Cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 09.

Phần trên đất liền: Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước thị xã Cửa Lò thông qua hệ thống đường ống D200 trên đường Bình Minh. Tổng công suất tính toán khoảng 1200 m3/ngày đêm.

Phần trên đảo Hòn Ngư: trước mắt vận chuyển nước bằng xà lan ra đảo. Tương lai sẽ đầu tư tuyến ống cấp nước ra đảo. Dự kiến xây dựng bể chứa + trạm bơm công suất 650m3/ngày đêm cấp cho khu vực trên đảo Hòn Ngư.

9.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 10.

** Đối với khu vực trên đảo*

Toàn bộ nước thải của dự án trên khu vực đảo được thu về 1 trạm xử lý tập trung, TXL1 công suất 100 m3/ngđ . Vị trí trạm đặt ở phía Tây của dự án.

Các trạm xử lý nước thải được áp dụng công nghệ sinh học tiên tiến đảm bảo vệ sinh môi trường và có khoảng cách ly cây xanh tối thiểu đến các công trình là 50m

** Đối với khu vực đất liền*

Toàn bộ nước thải của dự án sẽ được thu gom về trạm bơm chuyển bậc nằm ở phía Tây của dự án, công suất khoảng 600m3/ngđ sau đó bơm vào hệ thống thoát thải chung của Thị Xã theo quy hoạch chung.

Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế tự chảy theo độ dốc thiết kế i□ imin.

Vật liệu cống thoát nước thải dùng ống UPVC hoặc cống bê tông cốt thép . (Khi xây dựng tuỳ theo vật liệu địa phương hiện có để sử dụng) nhưng phải đảm bảo cống chống sâm thực của nước biển.

Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m. Đối với đoạn cống qua đường, độ sâu chôn cống ≥ 0,7m (tính đến đỉnh cống).

** Công nghệ xử lý nước thải:*

Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ sinh học và hoá học để xử lý hoá chất dùng trong sân gôn và phân huỷ vi khuẩn vi sinh. Trạm sẽ sử dụng các thiết bị và công nghệ tiên tiến để đảm bảo diện tích xây dựng vừa phải và có đề cập tới các biện pháp hạn chế sự thoát khí ga và mùi.

Trạm xử lý phải có những đặc tính cơ bản sau đây:

- Có lưới mắt cáo thu gom mảnh vụn,
- Bể chứa,
- Thông khí, loại bỏ cát.
- Máy phun và trộn chất làm đông.
- Máy gạn chất bằng lá mỏng.
- Máy phân huỷ hoá học, sinh học.
- Máy khử trùng và bơm nước ra cống.
- Máy lọc nén.
- Thiết bị sấy khô và thải nước
- Lọc xử lý không khí.

Đây là phương pháp xử lý nước thải chi tiết nhất gồm 3 giai đoạn và có thể thoả mãn những quy định nghiêm khắc nhất về xử lý nước thải.

Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo TC,QC VN

9.5 Cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 11.

- Căn cứ vào qui hoạch chung của toàn bộ dự án thì nguồn điện trung thế cấp điện cho khu vực này là hệ thống đường dây 22KV được lấy từ đường dây trên không đi sát khu dự án.

- Toàn bộ tuyến trung thế cấp điện cho các trạm biến áp dùng cáp ngầm 24KV có đặc tính chống thấm dọc Cu/XLPE/DSTA/PVC được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 195/150 đặt ngầm trong đất theo rãnh cáp kỹ thuật. Rãnh cáp được bố trí dọc theo đường quy hoạch.

- Phần trên đảo: Trước mắt sử dụng nguồn điện từ các máy phát điện đặt trên đảo. Tương lai, sẽ lấy từ khu vực đất liền thông qua hệ thống tuyến cáp ngầm đi dưới đáy biển (chạy dọc theo đường cáp treo ra đảo). Tuyến cáp ra đảo được đi ngầm dưới đáy biển hướng tuyến bám sát đường dây cáp treo ra đảo, hệ thống cáp ngầm biển phải tuân thủ theo tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và tiêu chuẩn IEC.

9.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động: Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch ký hiệu QH: 12.

Dự báo kiểu dịch vụ: Kiểu dịch vụ cần cung cấp trong khu vực đầu tư bao gồm hai nhóm dịch vụ cơ bản: dịch vụ băng hẹp truyền thống (thoại, fax G3) và dịch vụ băng rộng (hội nghị từ xa, truy nhập Internet, truyền số liệu, VoD, IPTV/CATV). Sử dụng công nghệ cáp quang tốc độ cao.

Với dung lượng thuê bao trên, để phù hợp với quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc chung, hệ thống tổng đài, cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do các cơ quan thuộc ngành Bưu chính Viễn thông thiết kế và đầu tư xây dựng.

Vì vậy, trong dự án này để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trục chính đến các khu vực thuê bao và để đảm bảo mỹ quan đô thị tránh việc đào bới đường phố sau này, một hệ thống cống bể ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

Hệ thống cống bể ngầm để phục vụ cho hệ thống thông tin, bao gồm:

+ Mạng cống: Vật liệu được sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa uPVC, đoạn đi qua đường sử dụng ống thép. Hệ thống cống được xây dựng trên nguyên tắc trục chính dung lượng ống cống giảm dần khi xa tổng đài. Dung lượng nhỏ nhất được tính là 2 ống HDPE D130/100.

+ Mạng bể: Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè. tuỳ theo các vị trí khác nhau như nhập đài. rẽ nhánh. chạy thẳng... mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau. Hệ thống bể được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

Điều 2: Phê duyệt kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò.

Điều 3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Tổ chức công bố quy hoạch, đăng ký biến động sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục khác có liên quan theo đúng quy định.

- Tổ chức lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và đầu tư xây dựng các hạng mục công trình phải theo đúng quy hoạch được duyệt; đảm bảo các điều kiện bắt buộc về an toàn công trình, an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi xin cấp giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng dự án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Nghi Hòa, Chủ tịch UBND phường Nghi Hải, Công ty CP Vinpearl; Công ty CP tư vấn thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- Lưu: VT, ĐT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Doãn Tiến Dũng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
58852------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 00 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

401672923012716

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DHNgu . DA .1. 23 .12

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 2902171014 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/7/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

DK 322690

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 28, tờ bản đồ số: 218/2023/BĐĐC/VPĐK;

b) Địa chỉ thửa đất: Phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

c) Diện tích: 33.522,2 m^2, (Bằng chữ: Ba mươi ba nghìn năm trăm hai mươi hai phẩy hai mét vuông);

d) Hình thức sử dụng đất: Riêng: 33.522,2 m^2, chung: Không;

đ) Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;

e) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 24/10/2069;

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

2. Nhà ở : -/-

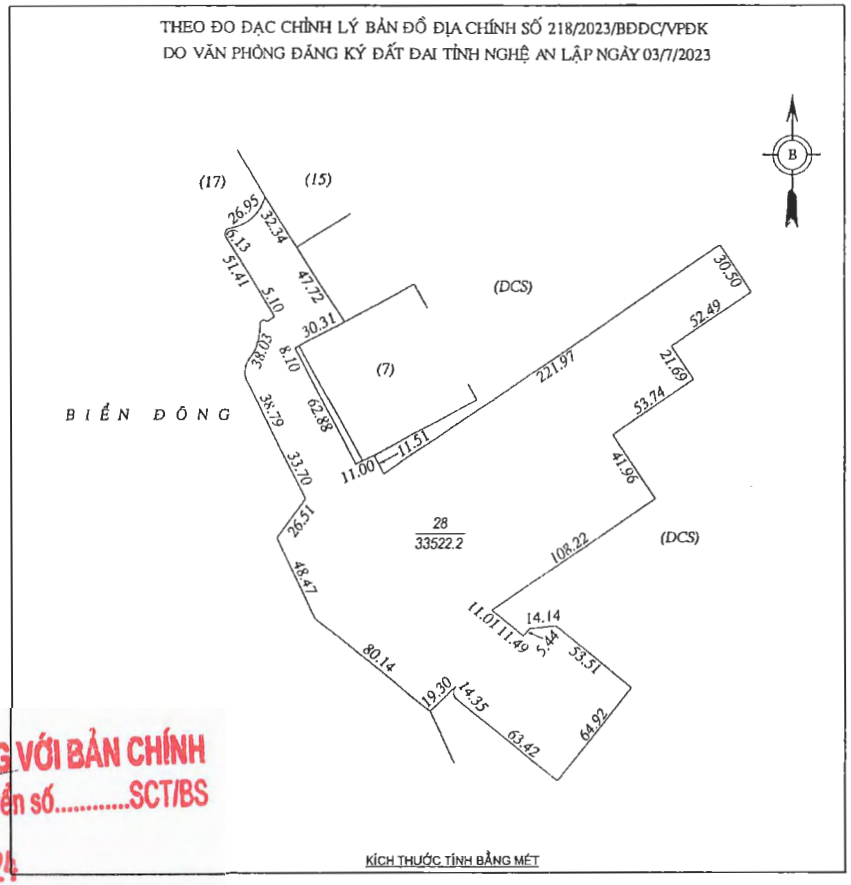
3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Nghệ An, ngày 15 tháng 12 năm 2023

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH NGHỆ AN

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Sỹ

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 8406 quyển số.....SCT/BS

Ngày: 25-12-2023

PHÓ CHỦ TỊCH

Giáp Thị Thanh Nhàn

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CT) 31414

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

401672923012717

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DHNgu DA.1.23.14

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 2902171014 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/7/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

DK 322691

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 218/2023/BĐĐC/VPĐK;

b) Địa chỉ thửa đất: Phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

c) Diện tích: 50.706,1 m^2, (Bằng chữ: Năm mươi nghìn bảy trăm linh sáu phẩy một mét vuông);

d) Hình thức sử dụng đất: Riêng: 50.706,1 m^2, chung: Không;

đ) Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;

e) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 24/10/2069;

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

2. Nhà ở : -/-

3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

Nghệ An, ngày 15 tháng 12 năm 2023

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH NGHỆ AN

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 8404 quyển số SCT/BS

Ngày: 25-12-2024

Nguyễn Trọng Sỹ

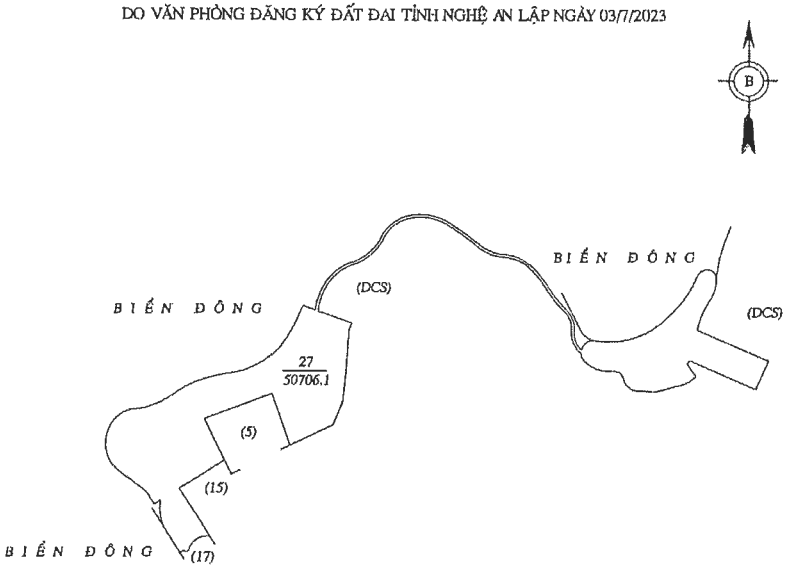
PHÓ CHỦ TỊCH

Giáp Thị Thanh Nhàn

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CT) 31447

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

THEO ĐO ĐẠC CHỈNH LÝ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 218/2023/BĐĐC/VPĐK
DO VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH NGHỆ AN LẬP NGÀY 03/7/2023



Kích thước cạnh, giáp ranh thửa đất được thể hiện theo Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 218/2023/BĐĐC/VPĐK do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An lập ngày 03/7/2023

KÍCH THƯỚC TÍNH BẰNG MÉT

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

401672923012715

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DHNgu. DA 1.23.13

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 2900171014 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/7/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

DK 322692

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 148, tờ bản đồ số: 08;

b) Địa chỉ thửa đất: Phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

c) Diện tích: 278.257,0 m^2, (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm năm mươi bảy mét vuông);

d) Hình thức sử dụng đất: Riêng: 278.257,0 m^2, chung: Không;

đ) Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;

e) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 24/10/2069;

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

2. Nhà ở: -/-

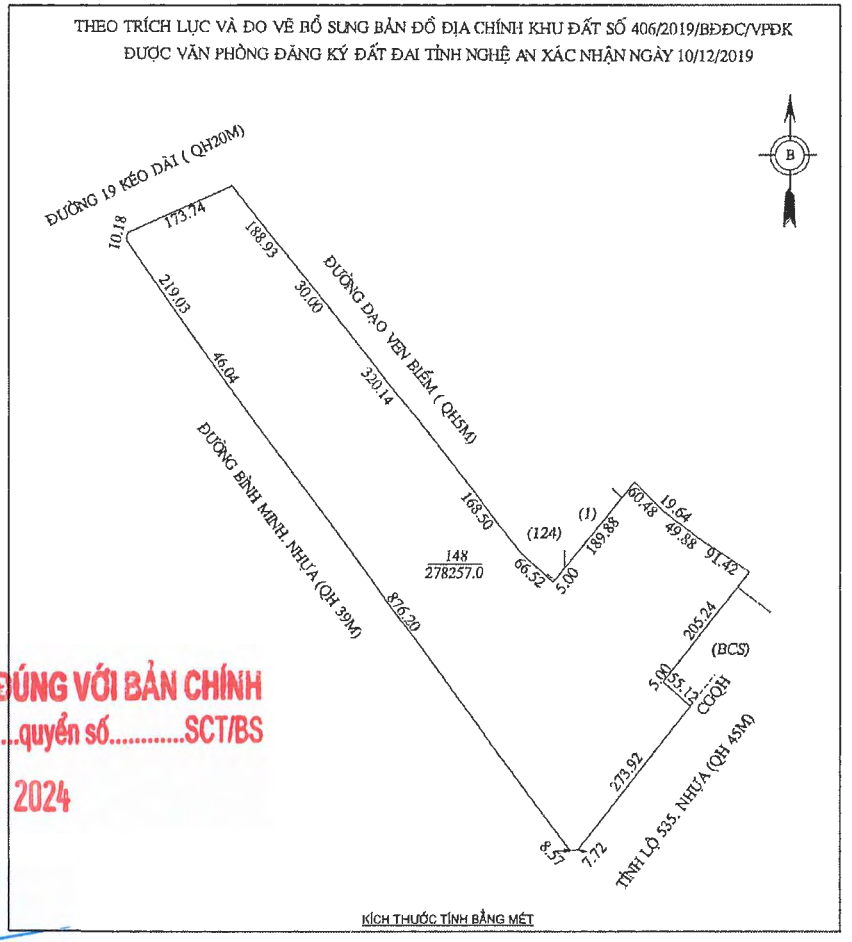
3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Nghệ An, ngày 15 tháng 12 năm 2023

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH NGHỆ AN

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 8405 quyển số SCT/BS

Ngày: 25-12-2024

Nguyễn Trọng Sỹ

PHÓ CHỦ TỊCH

Giáp Thị Thanh Nhàn

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CT) 31442

BẢN SAO

NA.DA.1.27.5

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Số: 212/HĐ- TĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DAT

Nghệ An, ngày 27 tháng 12 năm 2023

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 4325/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bán tài sản công cho tổ chức duy nhất tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò.

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 212/HĐ-TĐ ngày 07/11/2019 được ký giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Công ty Cổ phần Vinpearl;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số 2902171014, đăng ký lần đầu ngày 24/7/2023 được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-CP JSC của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội về việc thông qua phương án tách công ty và các vấn đề thuộc thẩm quyền (công ty được tách là Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội);

Hôm nay, ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại Văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất là: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An

Do ông: Phạm Văn Toàn, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An làm đại diện.

II. Bên thuê đất là: Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

Có Trụ sở chính: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Số tài khoản: 19039932758886 tại Ngân hàng Techcombank Hội sở - Hà Nội.

Do bà: Võ Thị Phương Thảo, chức vụ: Tổng giám đốc làm đại diện.

III. Hai Bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất: 362.485,3 m^2 đất *(Ba trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăn tám mươi lăm phẩy ba mét vuông).*

Tại phường Nghi Hòa và phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục và Đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất số 112/2019/BĐĐC/VPĐK do UBND thị xã Cửa Lò lập ngày 15/5/2019 và Trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất số 157/2019/BĐ ĐC/VPĐK do UBND thị xã Cửa Lò lập ngày 28/7/2019.

3. Thời hạn thuê đất: 50 năm (Đến ngày 24/10/2069)

4. Mục đích sử dụng đất thuê: Thương mại dịch vụ (để thực hiện dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội).

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Tiền thuê đất: Theo Quyết định số 4325/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh: 8.484.000.000 đồng/năm.

Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất: 5 năm kể từ ngày 24/10/2019.

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày 24/10/2019.

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

4. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc nhà nước tỉnh Nghệ An.

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sát nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực

hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các Bên (nếu có): Không

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 25 -12- 2024

Cam kết khác (nếu có): Không

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 05 bản có giá trị pháp lý như nhau, Sở Tài nguyên và Môi trường giữ 02 bản, Công ty CP Vinpearl Cửa Hội giữ 01 bản và gửi đến Cục thuế Nghệ An (01 bản), Kho bạc nhà nước tỉnh Nghệ An (01 bản) nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và thay thế Hợp đồng thuê đất số 212/HĐ-TĐ ngày 07/11/2019./.

Bên thuê đất	**Bên cho thuê đất**
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI MSDN: 2902171014	CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH NGHỆ AN
Võ Thị Phương Thảo	Phạm Văn Toàn

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: **1626687807**

Chứng nhận lần đầu: ngày 03 tháng 12 năm 2019;
Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày08tháng 01 năm 2024.

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận lần đầu ngày 03/12/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty cổ phần Vinpearl thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò;

Căn cứ Văn bản số 2605/UBND-CN ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh về thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại thị xã Cửa Lò;

Xét bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ liên quan kèm theo do Công ty cổ phần Vinpearl nộp ngày 20/12/2023,

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH NGHỆ AN

Chứng nhận: Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận lần đầu ngày 03/12/2019; được đăng ký điều chỉnh nhà đầu tư, quy mô dự án và tiến độ thực hiện dự án.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Nghệ An cấp; đăng ký lần đầu ngày 24/7/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: Võ Thị Phương Thảo, Tổng giám đốc.

Sinh ngày: 14/8/1970; Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam.

Thẻ căn cước công dân số 001170026514 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/4/2021.

Địa chỉ thường trú: Tổ 6, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 6, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên Dự án: Khu vui chơi giải trí Cửa Hội.

2. Mục tiêu và quy mô:

a) Mục tiêu: Xây dựng khu vui chơi, giải trí ven biển và tham quan du lịch tắm biển trên đảo Ngư, phục vụ nhu cầu của nhân dân tỉnh Nghệ An và du khách trong và ngoài nước.

b) Quy mô đầu tư: Các hạng mục công trình thực hiện theo Quyết định số 1323/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND thị xã Cửa Lò về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò.

3. Địa điểm thực hiện: Phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

4. Diện tích sử dụng đất dự kiến: 362.485,3 m^2.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.976,83 tỷ đồng, trong đó vốn tự có của nhà đầu tư chiếm 15%.

6. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm.

7. Tiến độ thực hiện: Đến ngày 31/10/2024 hoàn thành Dự án.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Các quy định đối với nhà đầu tư (Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội)

1. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Tập trung nguồn lực, hoàn thàn dự án theo đúng tiến độ cho phép và các quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp không thực hiện đúng tiến độ theo quy định thì Nhà nước sẽ xử lý theo quy định của pháp luật, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về các chi phí đã bỏ ra.

3. Nghiêm túc thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư 2020.

Điều 4. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận lần đầu ngày 03/12/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty cổ phần Vinpearl thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò.

Điều 5. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc, 01 (một) bản cấp cho Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội, 01 (một) bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An; đồng thời, sao gửi 02 bản: 01 (một) bản gửi UBND tỉnh Nghệ An và 01 (một) bản gửi UBND thị xã Cửa Lò. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: VT, DN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH NGHỆ AN

Nguyễn Văn Trường

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
SỐ CHỨNG THỰC 36924 QUYỂN SỐ 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

BẢN SAO

DI/Ngu. 24.8

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG
Số: 09 GP/SXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghệ An, ngày 09 tháng 5 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

I. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI

Địa chỉ liên hệ: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

II. Giấy phép xây dựng hạng mục công trình các hạng mục: Nhà tiền sảnh; Tháp đồng hồ; Trường đua Go kart; Vệ sinh công cộng khu công viên nước; Nhà đón tiếp; Nhà hàng ven biển; Tuyến phố mua sắm.

1. Hồ sơ pháp lý

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1626687807 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, chứng nhận đăng ký lần đầu: ngày 03/12/2019; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày 08/01/2024;

- Văn bản số 518/TC-QC ngày 20/9/2018 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò;

- Quyết định số 2824/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực đảo Ngư, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò;

- Quyết định số 1323/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND thị xã Cửa Lò về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải;

- Quyết định số 5008/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 4325/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt bán tài sản công cho tổ chức duy nhất tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò;

- Văn bản số 414/SXD-QLXD ngày 31/08/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò (giai đoạn 2);

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 11/TD-PCCC ngày 15/01/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 50/TDĐC-PCCC ngày 26/4/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 322690; DK 322691 và DK 322692 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/12/2023.

2. Các thông tin chung

- Đơn vị lập báo cáo nghiên cứu khả thi và khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt; Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương; Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây lắp Sông Hồng (đơn vị khảo sát xây dựng): Đơn vị thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng AGO; Đơn vị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Sở Xây dựng Nghệ An;

- Đơn vị lập thiết kế kỹ thuật: Công ty Cổ phần kiến trúc Việt; Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương: Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng AGO;

- Đơn vị tư vấn thiết kế PCCC: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt; Công ty CP A-Design Việt Nam; Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc xây dựng và tư vấn đầu tư Đông Dương; Công ty CP Tư vấn Xây dựng I Design: Đơn vị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy: Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Vị trí xây dựng: Tại phường Nghi Hòa và phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt tại Quyết định số 1323/QĐ-UBND ngày 16/6/2023;

- Màu sắc công trình: Phù hợp và hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung.

3. Các thông số kỹ thuật chính của các hạng mục công trình

3.1. Nhà tiền sảnh (gồm 02 nhà có thiết kế đối xứng nhau qua Cổng chính khu VAP)

- Số tầng: 01 tầng;

- Cao độ nền nhà: +0,15m so với cốt sân nội bộ;

- Tổng chiều cao công trình: 7,0m;

- Diện tích xây dựng 54,7m².

3.2. Tháp đồng hồ

- Số tầng: 02 tầng;
- Cao độ nền nhà: +0,05m so với cốt sân nội bộ;
- Tổng chiều cao công trình: 21,75m;
- Diện tích xây dựng: 33,6 m^2.

3.3. Trường đua Go kart

- Số tầng: 01 tầng;
- Cao độ nền nhà: +0,45m so với cốt sân nội bộ;
- Tổng chiều cao công trình: 16,0m;
- Diện tích xây dựng 596,9m^2.

3.4. Vệ sinh công cộng khu công viên nước

- Số tầng: 01 tầng;
- Cao độ nền nhà: +0,10m so với cốt sân nội bộ;
- Tổng chiều cao công trình: 5,95m;
- Diện tích xây dựng: 55,0m^2.

3.5. Nhà đón tiếp

- Số tầng: 01 tầng;
- Tổng chiều cao công trình: 11,7m;
- Diện tích xây dựng: 598,3m^2.

3.6. Nhà hàng ven biển

- Số tầng: 01 tầng;
- Tổng chiều cao công trình: 9,7m;
- Diện tích xây dựng: 2.143,2m^2.

3.7. Tuyến phố mua sắm

- Số tầng: 01 tầng;
- Diện tích xây dựng: 697,9m^2.

*** Lưu ý:**

- Sở Xây dựng chỉ cấp phép xây dựng các phần hạng mục công trình của dự án nằm trong ranh giới diện tích khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Trước khi đưa công trình vào sử dụng phải được nghiệm thu, chấp thuận bằng văn bản của Cơ quan Cảnh sát PCCC&CNCH và các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung khác ghi ở trang 5 Giấy phép xây dựng này./.

Nơi nhận:
- Công ty CP Vinpearl Cửa Hội;
- UBND thị xã Cửa Lò;
- UBND các phường: Nghi Hòa; Nghi Hải;
- Giám đốc SXD (b/c);
- Phó Giám đốc SXD;
- Lưu VT; QLN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH NGHỆ AN

Nguyễn Văn Hải

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
58855------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H: 88 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - TP HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Công trình phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

2. Tuân thủ các nội dung sau đây:

2.1. Thực hiện đầy đủ các ý kiến, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền trong các văn bản pháp lý nêu tại Mục 1 phần II Giấy phép xây dựng này;

2.2. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép;

2.3. Xuất trình Giấy phép xây dựng và hồ sơ có liên quan cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật; treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định;

2.4. Định vị công trình theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt;

2.5. Tổ chức thi công xây dựng công trình theo đúng thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp; Tổ chức thực hiện việc rà phá bom mìn vật nổ theo đúng quy định của pháp luật;

2.6. Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật;

2.7. Lựa chọn các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động xây dựng công trình (thi công, giám sát, quản lý dự án,...) đảm bảo năng lực theo quy định của pháp luật; yêu cầu tư vấn thiết kế thực hiện giám sát tác giả theo quy định;

2.8. Tổ chức thực hiện đầy đủ các biện pháp về an toàn trong thi công xây dựng quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 18:2021/BXD, đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC, an toàn về sử dụng điện;

2.9. Bố trí thời gian thi công công trình hợp lý, không làm ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của nhân dân khu vực. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề;

2.10. Công trình chỉ được đưa vào sử dụng sau khi xây dựng hoàn thành theo hồ sơ thiết kế được duyệt, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu (về PCCC, môi trường, xây dựng...).

2.11. Trong quá trình thi công xây dựng công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, giấy phép xây dựng này và các quy định khác có liên quan.

2.12. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác, pháp lý và số liệu trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng./.

BẢN SAO

DHNgu.DA.1.24.15

UBND TỈNH NGHỆ AN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 12 GP/SXD	*Nghệ An, ngày 24 tháng 5 năm 2024*

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

I. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL CỬA HỘI

Địa chỉ liên hệ: Đường Bình Minh, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

II. Giấy phép xây dựng hạng mục công trình Tuyến cáp treo theo các nội dung sau đây:

1. Hồ sơ pháp lý

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1626687807 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, chứng nhận đăng ký lần đầu: ngày 03/12/2019; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày 08/01/2024;

- Văn bản số 518/TC-QC ngày 20/9/2018 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò;

- Quyết định số 2824/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực đảo Ngư, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò;

- Quyết định số 1323/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND thị xã Cửa Lò về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại các phường Nghi Hòa và Nghi Hải;

- Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao khu vực biển;

- Quyết định số 5008/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 4325/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt bán tài sản công cho tổ chức duy nhất tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò;

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 322690 và DK 322692 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/12/2023;

- Văn bản số 544/TĐ.SXD-HĐXD ngày 20/11/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và Tuyến cáp treo thuộc dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 624/TĐ.SXD-HĐXD ngày 23/12/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng các hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và Tuyến cáp treo thuộc dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

2. Các thông tin chung

- Đơn vị lập thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Việt Nam: Đơn vị thẩm định thiết kế cơ sở: Sở Xây dựng Nghệ An;

- Đơn vị lập thiết kế bản vẽ thi công: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây lắp Sông Hồng (đơn vị khảo sát xây dựng); Đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng – Bộ Xây dựng; Đơn vị thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng: Sở Xây dựng Nghệ An;

- Vị trí xây dựng: Tại phường Nghi Hòa và phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Màu sắc công trình: Phù hợp và hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung.

3. Các thông số kỹ thuật chính của hạng mục công trình được cấp Giấy phép xây dựng

- Bao gồm 01 trụ trên bờ, 07 trụ dưới biển, 01 trụ trên đảo Ngư;

- Chiều cao trụ trên bờ là 11,92m, chiều cao trụ trên đảo là 11,49m (tính từ cốt sân nhà ga so đến điểm cao nhất của trụ cáp), các trụ trên biển có chiều cao 57,71m (tính từ mặt nước biển so đến điểm cao nhất của trụ cáp).

III. Hiệu lực khởi công của giấy phép: Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

*** Lưu ý:**

- Sở Xây dựng chỉ cấp giấy phép xây dựng các phần hạng mục công trình nằm trong ranh giới diện tích khu đất, khu vực biển đã được UBND tỉnh giao khu vực biển (Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có mã số DK 322690 và DK 322692 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An cấp ngày 15/12/2023);

- Trước khi đưa công trình vào sử dụng phải được nghiệm thu, chấp thuận bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật;

- Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung khác ghi ở trang 4 và trang 5 Giấy phép xây dựng này./.

Nơi nhận:
- Công ty CP Vinpearl Cửa Hội;
- UBND thị xã Cửa Lò;
- UBND các phường: Nghi Hòa; Nghi Hải;
- Giám đốc SXD (b/c);
- Phó Giám đốc SXD;
- Lưu VT; QLN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Văn Hải

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
58863------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Công trình phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020 mới được khởi công xây dựng;

2. Tuân thủ các nội dung sau đây:

2.1. Thực hiện đầy đủ các ý kiến, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền trong các văn bản pháp lý nêu tại Mục 1 phần II Giấy phép xây dựng này;

2.2. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép;

2.3. Xuất trình Giấy phép xây dựng và hồ sơ có liên quan cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật; treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định;

2.4. Phá dỡ công trình hiện trạng trên thửa đất, mặt biển, đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường trước khi khởi công xây dựng công trình. Định vị công trình theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt;

2.5. Tổ chức thi công xây dựng công trình theo đúng thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp; Tổ chức thực hiện việc rà phá bom mìn vật nổ theo đúng quy định của pháp luật;

2.6. Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật;

2.7. Lựa chọn các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động xây dựng công trình (thi công, giám sát, quản lý dự án,...) đảm bảo năng lực theo quy định của pháp luật; yêu cầu tư vấn thiết kế thực hiện giám sát tác giả theo quy định;

2.8. Tổ chức thực hiện đầy đủ các biện pháp về an toàn trong thi công xây dựng quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 18:2021/BXD, đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC, an toàn về sử dụng điện;

2.9. Bố trí thời gian thi công công trình hợp lý, không làm ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của nhân dân khu vực. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề;

2.10. Công trình chỉ được đưa vào sử dụng sau khi xây dựng hoàn thành theo hồ sơ thiết kế được duyệt, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu;

2.11. Trong quá trình thi công xây dựng công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, giấy phép xây dựng này và các quy định khác có liên quan.

2.12. Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác, pháp lý và số liệu trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng./.

(HC)

DHNgu .DA.1.24.16

BẢN SAO

UBND TỈNH NGHỆ AN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 304 /SXD-QLCL	*Nghệ An, ngày 31 tháng 5 năm 2024*

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của UBND tỉnh Nghệ An Ban hành Quy định phân công, phân cấp trách nhiệm quản lý nhà nước về chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ báo cáo hoàn thành thi công xây dựng của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Chủ đầu tư) số 1005/2024/VP-BC ngày 10/5/2024 (đến Sở Xây dựng ngày 16/5/2024);

Căn cứ hồ sơ thiết kế đã được Viện Khoa học Công nghệ xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm tra tại văn bản số 262/2019/VKH-VĐKT ngày 10/12/2019, Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng AGO thẩm tra tại văn bản số 08-2024/KQTT ngày 16/01/2024 và số 172/KQTT ngày 02 tháng 5 năm 2024, Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 624/TĐ.SXD-HĐXD ngày 23/12/2019 và được Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 2312/QĐ-VP ngày 23/12/2019 và Quyết định số 0905/QĐ-VP ngày 09/5/2024;

Căn cứ Quyết định số 5008/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 02 GP/SXD ngày 06/01/2020, số 03 GP/SXD ngày 02/02/2024, số 09 GP/SXD ngày 09/5/2024 và số 12 GP/SXD ngày 24/5/2024 của Sở Xây dựng Nghệ An;

Căn cứ kết quả kiểm định hệ thống cáp treo vận chuyển người số 322589 ngày 06/11/2023 của Công ty Cổ phần kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF kèm theo biên bản kiểm định kỹ thuật an toàn hệ thống cáp treo chở người số 23.30.02199/KĐXD-TBN ngày 05/11/2023;

Căn cứ Văn bản chấp thuận nghiệm thu về PCCC số 73/NT-PCCC ngày 24/5/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH, Công an tỉnh Nghệ An;

Căn cứ báo cáo kết quả khắc phục các tồn tại theo Biên bản kiểm tra một số hồ sơ chính yếu và Biên bản kiểm tra hiện trường công trình hoàn thành của Chủ đầu tư tại văn bản số 129/2024/CV-VP-PTDA ngày 30/5/2024 (kèm theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 27/5/2024).

Sở Xây dựng thông báo kết quả nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình thuộc dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An của chủ đầu tư với các nội dung sau:

1. Các hạng mục công trình được chấp thuận nghiệm thu.

Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình do Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội đề xuất đối với các hạng mục công trình như sau:

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.

- Thông số chính của công trình: (1) Nhà ga cáp treo trên đất liền, cao 02 tầng, diện tích xây dựng 1610,27m2, tổng diện tích sàn 2.687,3m2, chiều cao lớn nhất công trình là 26,10m; (2) Nhà ga cáp treo trên đảo Ngư, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 1187,04m2, chiều cao lớn nhất công trình là 13,66m; (3) Tuyến cáp nối từ đất liền ra đảo Ngư, tổng chiều dài 3.305,04m, 01 trụ trên bờ có chiều cao 11,92m, 01 trụ trên đảo có chiều cao 11,49m, 07 trụ trên biển có chiều cao 57,71m; (4) Cổng chính khu trò chơi, cao 02 tầng, diện tích xây dựng 478,5m2, tổng diện tích sàn 766,1m2, chiều cao lớn nhất công trình là 17,0m; (5) Trò chơi trong nhà, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 5618,0m2, chiều cao lớn nhất công trình là 16,85m; (6) đoàn tàu cổ tích, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 208,2m2, chiều cao tầng là 11,6m; (7) Trường đua Gokart, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 596,9m2, chiều cao tầng là 16,0m; (8) cổng chính công viên nước, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 645,7m2, chiều cao tầng là 15,5m; (9) nhà dịch vụ tắm tráng, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 2927,5m2, chiều cao tầng là 14,65m; (10) nhà đón tiếp, cao 01 tầng, diện tích xây dựng 598,3m2, chiều cao tầng là 11,7m.

2. Các hạng mục công trình không thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng.

- San nền;
- Sân đường dạo bộ;
- Hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải;
- Nhà hàng 1;
- Nhà hàng 2;
- Nhà hàng 3;
- Câu lạc bộ bãi biển 1;
- Câu lạc bộ bãi biển 2;
- Cửa hàng dịch vụ mua sắm 1;
- Cửa hàng dịch vụ mua sắm 2;
- Nhà dịch vụ ăn uống;
- Bể tạo sóng;
- Vệ sinh công cộng công viên nước;
- Nhà hàng ven biển;
- Tuyến phố mua sắm.

Các hạng mục công trình này sau khi hoàn thành chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan tổ chức nghiệm thu hoàn thành theo đúng quy định.

3. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

- Rà soát, tập hợp và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình đúng quy định; tổ chức quản lý, khai thác, bảo hành, vận hành và bảo trì công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế được duyệt và quy định hiện hành;

- Đối với các hạng mục công trình ngoài danh mục chủ đầu tư đề xuất kiểm tra công tác nghiệm thu, chủ đầu tư phải thực hiện nghiệm thu hoàn thành theo quy định; tổ chức quản lý, khai thác, bảo hành, vận hành và bảo trì công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế được duyệt;

- Tiếp tục kiểm tra, đánh giá chất lượng công trình trong thời gian bảo hành để yêu cầu các đơn vị có liên quan thực hiện khắc phục, sửa chữa các hư hỏng, khiếm khuyết (nếu có) để đảm bảo chất lượng công trình, an toàn trong khai thác, sử dụng;

- Bổ sung hệ thống báo hiệu giao thông đường bộ, tổ chức hướng dẫn giao thông cho người và phương tiện giao thông trong quá trình sử dụng; bổ sung biển cảnh báo, hàng rào, lan can che chắn tại các khu vực nguy hiểm dễ xảy ra tai nạn, bố trí người trực tại các vị trí nguy hiểm; thường xuyên kiểm tra hệ thống mái ta luy tuyến đường dạo bộ trên đảo để có giải pháp đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng;

- Đối với hệ thống cáp treo (Ga dẫn động; ga đổi hướng chuyển động cabin; cáp tải, cáp tăng; cabin; cột tháp và dẫn hướng; hệ thống điện, tín hiệu) hiện tại đã được Công ty Cổ phần kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng – Incosaf thực hiện đánh giá kiểm định kỹ thuật an toàn tại Giấy chứng nhận kết quả kiểm định số 322589 ngày 06/11/2023, biên bản kiểm định kỹ thuật an toàn hệ thống cáp treo chở người số 23.30.02199/KĐXD-TBN ngày 05/11/2023 kết luận: Hệ thống cáp treo do Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng Nam Đông Dương thi công đã phù hợp với hồ sơ thiết kế được thẩm định và đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào hoạt động. Tuy nhiên thời gian thực hiện kiểm định đến ngày 05/11/2024. Do đó, quá trình khai thác sử dụng Chủ đầu tư phải thường xuyên kiểm tra, đánh giá tình trạng kỹ thuật và bảo dưỡng vận hành đảm bảo an toàn; trước khi hết thời hạn kiểm định phải tổ chức kiểm định lại đảm bảo an toàn trước khi tiếp tục sử dụng;

- Tiếp tục thực hiện các yêu cầu của Công an tỉnh Nghệ An nêu tại các văn bản chấp thuận nghiệm thu về PCCC, duy trì các điều kiện về phòng cháy và chữa cháy của các hạng mục công trình đã được nghiệm thu trong quá trình khai thác, sử dụng;

- Làm việc với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy phép môi trường theo quy định;

- Tổ chức thực hiện quan trắc công trình theo quy định cuả pháp luật và khi cần thiết phải thực hiện kiểm định đánh giá, xác định nguyên nhân để xử lý kịp thời, triệt để, đảm bảo công trình ổn định, an toàn trong quá trình khai thác sử dụng;

- Rà soát, hoàn thiện quy trình bảo trì công trình đảm bảo đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 31 Nghị định 06/2021/NĐ-CP. Lập kế hoạch bảo trì và tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác sử dụng;

- Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia xây dựng công trình chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, phù hợp của: Hồ sơ thiết kế so với các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn thiết kế; bản vẽ hoàn công so với hồ sơ thiết kế được phê duyệt; hồ sơ hoàn thành hạng mục công trình so với các quy định của pháp luật; nội dung báo cáo hoàn thành khắc phục các tồn tại và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu khối lượng, chất lượng công trình.

4. Thông báo này không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng về chất lượng công trình xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- P. Giám đốc Sở (đ/c Hải);
- UBND thị xã Cửa Lò;
- Lưu: VT, P.QLCL.Hoài

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Văn Hải

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 25 -12- 2024

SỐ CHỨNG THỰC 5886 - - - - - - 01 QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN

Vũ Thị Liên

HGiang 12-11-19

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3738/UBND-KTTH V/v Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang	*Hà Giang, ngày 15 tháng 11 năm 2019*

Kính gửi: Tập đoàn VINGROUP – Công ty CP

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 184/TTr-SXD ngày 14/11/2019 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án,

Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang.

2. Tên nhà đầu tư: Tập đoàn VINGROUP – Công ty CP.

3. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.

4. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House với quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể, tạo nên một khu dân cư xanh, tiện nghi, thân thiện, tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người sử dụng, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội của khu vực.

5. Địa Điểm xây dựng: phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:

- Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch của dự án và đầu tư xây dựng các hạng mục công trình:

+ Khối công trình TTTM - khách sạn: 1 tầng hầm, 19 tầng nổi;

+ Khối thấp tầng có: 3 khu Shophouse 4 tầng và 1 khu biệt thự liền kề 3 tầng;

- Diện tích sử dụng đất: 21.105,2 m^2.

7. Ranh giới sử dụng đất: Theo Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 01/08/2019 của UBND thành phố Hà Giang, về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang.

8. Diện tích sử dụng đất: 21.105,2 m^2.

9. Quy mô dân số: 500 người.

10. Mật độ xây dựng: 70 -95%.

11. Hệ số sử dụng đất:

- Khối Trung tâm thương mại: 6,77 lần.

- Khối ở đô thị: 3,1 lần.

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: Tổng số 78 căn, trong đó: Khối Shophouse gồm 64 căn, biệt thự song lập 14 căn.

- Tóm tắt những nội dung chính dự án:

STT	Tên, hạng mục	Chỉ tiêu QH	Ghi chú
1	**Diện tích đất công cộng (m2)**	**4.257,0**	
	Diện tích đất XD TMDV& KS	4.257,0	
2	**Diện tích đất ở đô thị**	**7.960,0**	
	Diện tích đất Shophouse 1	1.811,8	
	Diện tích đất Shophouse 2	1.774,2	
	Diện tích đất Shophouse 3	1.578,3	
	Diện tích đất BT song lập	2.795,7	
3	**Diện tích đất giao thông (m2)**	**8.171,2**	
4	**Diện tích đất cây xanh (m2)**	**717,0**	
	Tổng diện tích đất (m2)	**21.105,2**	
5	**Mật độ xây dựng (%)**		
	Diện tích đất XD TMDV& KS	75,00	
	Diện tích đất Shophouse 1	95,00	
	Diện tích đất Shophouse 2	95,00	
	Diện tích đất Shophouse 3	95,00	
	Diện tích đất BT song lập	70,00	
6	**Tầng cao (tầng)**		
	Khối TMDV & KS	19 tầng nổi và 1 tầng hầm	

STT	Tên, hạng mục	Chỉ tiêu QH	Ghi chú
	Khối đất ở đô thị	3-4 tầng	
7	**Quy mô công trình**		
7.1	Tổng diện tích sàn XD TMDV& KS	33.037.7 m^2	
	- Phần nổi	28.810,4 m^2	
	- Phần ngầm	4.227,3 m^2	
7.2	Tổng diện tích sàn Khu vực Đất ở đô thị		
	Khối Shophouse gồm 64 căn, biệt thự song lập 14 căn	Tổng diện tích sàn 24.736,87m^2	

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua): Phương án tiêu thụ sản phẩm được thực hiện theo tiến độ dự án và tuân thủ theo quy định của pháp Luật nhà ở, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan, Quyết định số 2203/QĐ-UBND, ngày 01/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử đất đối với công trình: Sân vận động C10 thành phố Hà Giang, cho người duy nhất đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân: Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND thành phố phê duyệt.

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có kết nối đồng bộ với hạ tầng xung quanh khu vực dự án.

Diện tích quy hoạch đất giao thông và cây xanh (8.888,2 m^2) Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật theo đúng quy hoạch đã được UBND thành phố Hà Giang phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng xong các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật phải bàn giao lại cho nhà nước quản lý.

16. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội hoặc diện tích sàn xây dựng nhà ở phải dành để làm nhà ở xã hội: Thực hiện theo Quyết định số 2203/QĐ-UBND; ngày 01/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử đất đối với công trình Sân vận động C10 thành phố Hà Giang, cho người duy nhất đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá và quy định hiện hành của pháp luật.

17. Thời gian, tiến độ thực hiện: 2019-2022.

18. Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư: Theo quy định hiện hành.

19. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án: Triển khai đầu tư xây dựng dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở Thương mại Shop – House Hà Giang, theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, đất đai và các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch đã được UBND thành phố Hà Giang

phê duyệt tại Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 05/9/2017 và Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 của UBND thành phố Hà Giang; Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang. Trách nhiệm chủ đầu tư tại Quyết định số 2203/QĐ-UBND, ngày 01/11/2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với công trình sân vận động C10, thành phố Hà Giang cho người duy nhất đăng ký tham gia đấu giá.

20. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án: Thực hiện theo quy định của Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Đề nghị Tập đoàn VINGROUP – Công ty CP tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban TC-NV tỉnh;
- Các sở: Xây dựng; Tài chính, KH&ĐT, TN&MT, GTVT, NN&PTNT, VH-TT&DL;
- UBND thành phố Hà Giang;
- LĐVP (CVP, $PCVP_{kt,vx}$);
- Vnptioffice;
- Lưu: VT, CV KTTH, hs (7).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Sơn

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
SỐ CHỨNG THỰC 58871 - - - - - 01 QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 88 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

Mã hồ sơ: H22.05-231003-0001/TNHS

HGiang . DA 1.49.4.1

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2217/QĐ-UBND	*Hà Giang, ngày 13 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 15 tháng 11 năm 2019)
(Điều chỉnh lần thứ nhất: ngày 13 tháng 11 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 3738/UBND-KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 2434/BC-SKHĐT ngày 18 tháng 10 năm 2023 và hồ sơ kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang *(do Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP làm chủ đầu tư)* đã được UBND tỉnh Hà Giang chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 3738/UBND-KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019, được điều chỉnh nội dung dự án cụ thể như sau:

1. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2019 đến tháng 11 năm 2024.

2. Các điều, khoản khác và các nội dung khác của dự án: Được giữ nguyên theo Văn bản số 3738/UBND-KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Hà Giang có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của nhà đầu tư và hỗ trợ nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Trường hợp, nhà đầu tư thực hiện không đúng nội dung liên quan đến dự án và tiến độ thực hiện dự án được chấp thuận điều chỉnh Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh và thực hiện quyết định chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp quy định tại khoản 2, Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020.

2. UBND thành phố Hà Giang: Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đảm bảo hoàn thành toàn bộ dự án đi vào khai thác trong tháng 11/2024; nâng cao trách nhiệm quản lý dự án đầu tư trên địa bàn.

3. Tập đoàn VINGROUP-Công ty CP.

- Tập trung mọi nguồn lực đầu tư xây dựng hạng mục Trung tâm thương mại và khách sạn đúng tiến độ điều chỉnh để đảm bảo tháng 11/2024 đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động khai thác. Quá trình thực hiện dự án có khó khăn, vướng mắc chủ động, kịp thời đề xuất, kiến nghị với cơ quan quản lý nhà nước để được giải quyết theo thẩm quyền; chấp hành các quy định về an toàn lao động, môi trường, phòng cháy chữa cháy trong quá trình thi công dự án.

- Thực hiện nghiêm chế độ báo cáo định kỳ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và Cục Thống kê tỉnh theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Văn bản số 3738/UBND-KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Tài chính: Chủ tịch UBND thành phố Hà Giang; Giám đốc Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 25 tháng 12 năm 2024
SỐ CHỨNG THỰC 3987 QUYỂN SỐ 01 SCT/BS

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư (bản chính);
- Trung tâm HCC tỉnh (bản chính);
- VnptiOffice;
- Lưu: VT, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Nguyễn Văn Sơn

S.Đ.K.H.Đ.T - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Diệu

BẢN SAO

HGiang, ngày 19/11/19

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2312 /QĐ-UBND	*Hà Giang, ngày 16 tháng 11 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho thuê đất để xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và Nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang
Địa điểm: Tại tổ 12, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Thông tư liên tịch số 14/2015/TT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Hà Giang (*nay là thành phố Hà Giang*) giai đoạn 2007-2025;

Căn cứ Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2017 của UBND thành phố Hà Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang; Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2018 của UBND thành phố Hà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang; Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2019 của UBND thành phố Hà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang;

Căn cứ Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với công trình: Trường Chính trị tỉnh và sân vận động C10 thành phố Hà Giang;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 thành phố Hà Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2920/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 2203/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với công trình sân vận động C10 thành phố Hà Giang, cho người duy nhất đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá;

Căn cứ Hợp đồng mua bán tài sản công, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2019/HĐMB-VHTTDL ngày 11 tháng 11 năm 2019 giữa Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch với Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP;

Căn cứ văn bản số 2189/STC-GCS ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Sở Tài chính xác nhận chuyển tiền mua bán tài sản công vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính;

Căn cứ Văn bản số 3738/UBND -KTTH ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 366/TTr-STNMT, ngày 15 tháng 11 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao tổng diện tích 21.105,2m^2 cho Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP (*địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hùng, Quận Long Biên, TP Hà Nội*) để xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House theo quy hoạch chi tiết được UBND thành phố Hà Giang phê duyệt tại các Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 05/9/2017, Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 và Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 01/8/2019.

1. Mục đích sử dụng đất và hình thức sử dụng đất như sau:

- Đối với diện tích 4.257,0m^2 thuộc thửa số 231, tờ bản đồ số 12 chỉnh lý năm 2018, phường Trần Phú, giao cho Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP thuê sử dụng vào mục đích đất Thương mại dịch vụ (TMD) để xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Đối với diện tích 7.960,0m^2 thuộc các thửa số: 232, 233, 235 và 236, tờ bản đồ số 12 chỉnh lý năm 2018, phường Trần Phú, giao cho Tập đoàn

VINGROUP - Công ty CP sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (ODT) để xây dựng nhà ở thương mại Shop - House. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Đối với diện tích 717,0 m^2 đất khu vui chơi, giải trí công cộng (*theo quy hoạch chi tiết là đất cây xanh*) thuộc thửa số 230 và 237, và diện tích 8.171,2m^2 đất giao thông thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 12 chỉnh lý năm 2018, phường Trần Phú, giao cho Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*gồm các công trình về đường giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện, bãi đỗ xe...*). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Thời hạn sử dụng đất:

- Đối với đất thương mại dịch vụ và đất ở tại đô thị thời hạn sử dụng đất là 50 năm theo thời hạn dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại đô thị được sử dụng ổn định, lâu dài.

- Đối với đất đất khu vui chơi, giải trí công cộng và đất giao thông: Thời hạn sử dụng đất trong thời gian xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đối với diện tích 4.257m^2 đất Thương mại dịch vụ và diện tích 7.960m^2 đất ở tại đô thị thực hiện theo Quyết định số 2203/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của UBND tỉnh Hà Giang.

4. Vị trí, ranh giới các khu đất được xác định theo bản đồ chỉnh lý, trích lục từ tờ bản đồ số 12 chỉnh lý năm 2018, phường Trần Phú, do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Ký hợp đồng thuê đất với Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP đối với phần diện tích 4.257m^2 đất Thương mại dịch vụ cho thuê;

- Tổ chức giao đất trên thực địa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP sau khi đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

2. Cục thuế tỉnh: Xác định nghĩa vụ tài chính cho Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP theo quy định.

3. Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP:

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Triển khai xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House theo đúng quy hoạch chi tiết được được UBND thành phố Hà Giang phê duyệt tại Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 05/9/2017, Quyết định số 1644/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 và Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 01/8/2019;

- Sau khi hoàn thành việc xây dựng dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định;

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, chỉ được thực hiện việc bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy định.

4. Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh Hà Giang chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Hà Giang; Chủ tịch UBND phường Trần Phú, Giám đốc Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP và thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT thường trực UBND tỉnh phụ trách;
- LĐ VPUBND tỉnh (đ/c Đoàn, Sang);
- Trung tâm Tthông tin – Công báo tỉnh;
- Lưu VT, KTTH (đc Hải-TN, Thành, Hùng).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Tiến

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN
Ngày: 25-12-2024
58872------01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

HGiang.DA.1.19.12

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT
Số: 59 / HĐTĐ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop House Hà Giang tại phường Trần Phú, thành phố Hà Giang.

Căn cứ Quyết định số 2203/QĐ-UBND, ngày 01 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với công trình sân vận động C10 thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang cho người duy nhất đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá;

Căn cứ Hợp đồng mua bán tài sản công số 01/2019/HĐMB-VHTTDL ngày 11/11/2019 giữa Sở Văn hóa thể thao du lịch và Công ty Tập đoàn VINGROUP - Công ty cổ phần;

Căn cứ Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang về giao đất, cho thuê đất để xây dựng trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại SHOP-HOUSE Hà Giang;

Căn cứ Thông báo số 674/TB-CT, ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Cục thuế tỉnh Hà Giang về việc nộp tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo số 675/TB-CT, ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Cục thuế tỉnh Hà Giang về việc nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất;

Hôm nay, ngày 16 tháng 11 năm 2019, tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất là: Uỷ ban nhân dân tỉnh Hà Giang.

Do ông: **Hoàng Văn Nhu.**

Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện.

Địa chỉ trụ sở: Đường Trần Hưng Đạo, tổ 4, phường Nguyễn Trãi, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

II. Bên thuê đất là: Công ty Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP

Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện bởi Ông: **Nguyễn Việt Quang.**

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Số tài khoản: 13810302487686 tại Ngân hàng Techcombank.

Số điện thoại liên hệ: 02439749999.

III. Hai Bên thoả thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê: **4.257,0 m^2** (*Bằng chữ: Bốn nghìn hai trăm, năm mươi bảy phẩy không mét vuông*).

Địa chỉ thửa đất: Tổ 12, phường Trần Phú, TP Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

Thửa đất số 231; thuộc tờ bản đồ địa chính số 12 (Vn 2000), chỉnh lý năm 2018, tổ 12 phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

2. Vị trí, ranh giới khu đất cho thuê theo tờ bản đồ giao đất, cho thuê đất cho tập đoàn VINGOUP - Công ty CP để thực hiện Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại SHOP-HOUSE kèm theo Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang.

3. Thời hạn thuê đất: Từ ngày 16 tháng 11 năm 2019 đến ngày 16 tháng 11 năm 2069 (*theo Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang về giao đất, cho thuê đất để xây dựng trung tâm thương mại khách sạn và nhà ở thương mại SHOP-HOUSE Hà Giang*).

4. Mục đích sử dụng đất: Đất Thương mại, dịch vụ (TMD).

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá trị tiền thuê đất trong thời hạn 50 năm là: 51.036.757.046 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi mốt tỷ không trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn không trăm bốn mươi sáu đồng Việt Nam*). Theo Hợp đồng mua bán tài sản công số 01/2019/HĐMB-VHTTDL ngày 11/11/2019 giữa Sở Văn hóa thể thao du lịch và Công ty Tập đoàn VINGROUP - Công ty cổ phần.

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày 16 tháng 11 năm 2019 đến ngày 16 tháng 11 năm 2069.

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

4. Nơi nộp tiền thuê đất: Nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính số: 3941.00.1040736.000 tại Văn phòng Kho Bạc Nhà nước tỉnh Hà Giang.

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này và Văn bản Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của UBND tỉnh (*tại Văn bản số 3738/QĐ-UBND tỉnh Hà Giang ngày 15 tháng 11 năm 2019*).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các Bên:

1. Bên cho thuê đất đảm bảo việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sát nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 3 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng;

4. Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu 06 tháng, Bên thuê đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một Bên hoặc các Bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất thì hai bên tiếp tục thực hiện các cam kết tại hợp đồng này đối với phần diện tích đất còn lại.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác: Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, trước hết được giải quyết bằng thương lượng, trường hợp không thể thương lượng được thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Điều 8. Hợp đồng này gồm 04 trang, được đóng dấu giáp lai của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang và được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc Nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN CHO THUÊ ĐẤT	**BÊN THUÊ ĐẤT**
GIÁM ĐỐC	
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ GIANG	TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP MSDN: 0101245486
Hoàng Văn Nhu	**Nguyễn Việt Quang**

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 25 -12- 2024

SỐ CHỨNG THỰC 58873 - - - - - - 01 QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 89 - C.T.H.Đ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Vũ Thị Liên

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

020069119000748

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101245486, cấp ngày 10/6/2019
Nơi cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội
Địa chỉ: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

CN 563491

II- Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 231 Tờ bản đồ địa chính số: 12

b) Địa chỉ thửa đất: Tổ 12, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang,

c) Diện tích: 4257,0 m^2 (bằng chữ: Bốn nghìn hai trăm năm mươi bảy phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Riêng: 4257,0 m^2; chung: (không m^2)

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (TMD)

e) Thời hạn sử dụng đất: Đến hết ngày 16/11/2069

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

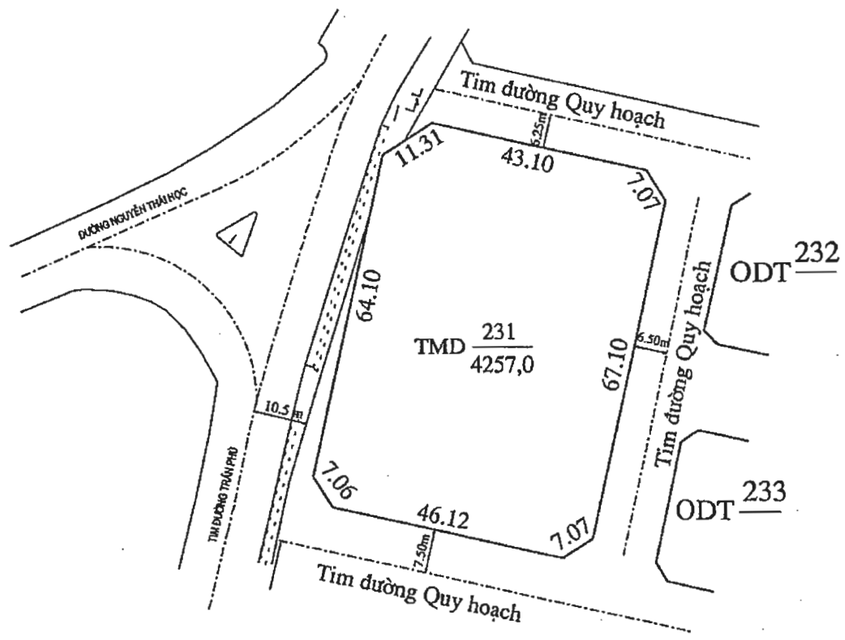
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Nhà nước cho thuê đất tại Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang.

III- Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 23-12-2024

Số CT: 38256 Quyển số: 01 TP/CC-SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D - C. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Hà Giang, ngày 16 tháng 11 năm 2019

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG
TUQ. CHỦ TỊCH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH HÀ GIANG

Hoàng Văn Nhu

Số vào sổ cấp GCN: CT00409

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

HGiang.DA.1.19.5 STN.MT011.STN2019-0021

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 2334 /QĐ-UBND	*Hà Giang, ngày 21 tháng 11 năm 2019*

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của "Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang"

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường cơ quan thường trực thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang tại Thông báo Số 120/TB-STNMT, ngày 14/11/2019 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường;

Xét nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của "Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang" đã được chỉnh sửa bổ sung gửi kèm văn bản Văn bản số 733/2019/CTCP ngày 15/11/2019 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 365/TTr-STNMT ngày 15 tháng 11 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của "Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang" của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP *(sau đây gọi là Chủ dự án)* thực hiện tại phường Trần Phú, tỉnh Hà Giang với các nội dung chính tại Phụ lục ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có các trách nhiệm:

1. Niêm yết công khai quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3. Trong quá trình thực hiện Dự án nếu có những thay đổi so với Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt thì phải có văn bản báo cáo UBND tỉnh và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của dự án.

Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện kiểm tra các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Hà Giang, Chủ tịch UBND phường Trần Phú, Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25-12-2024
Số: 9865-----01
QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
-PCT TTr UBND tỉnh phụ trách;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin – Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (đc Hải-TN, Hùng).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Tiến

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

PHỤ LỤC

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, KHÁCH SẠN VÀ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI SHOPHOUSE HÀ GIANG

(Kèm theo Quyết định số 2334/QĐ-UBND, ngày 21 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Hà Giang)

1. Thông tin về dự án:

1.1. Tên dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang

1.2. Chủ dự án: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

1.3. Địa điểm: Phường Trần Phú, thành phố Hà Giang

1.4. Quy mô, công suất, công nghệ sản xuất của dự án:

- Quy mô diện tích của dự án là 21.105,2m^2, được bố trí với các hạng mục công trình như sau:

- Khu trung tâm thương mại, khách sạn: diện tích khu đất xây dựng 4.257m^2, tầng cao 19 tầng + 1 tầng hầm, tổng diện tích sàn tầng nổi 28.810,4m^2, tổng diện tích sàn tầng hầm 4.222,5m^2.
- Khu nhà phố thương mại Shophouse: được xây dựng trên 3 lô đất có tổng diện tích 5.164,3m^2, tổng diện tích xây dựng 4.906,1m^2, tầng cao 4 tầng, tổng diện tích sàn 19.624,3m^2.
- Khu nhà ở biệt thự song lập: diện tích khu đất 2.795,7m^2, diện tích xây dựng 1.957m^2, tầng cao 3 tầng, tổng diện tích sàn 5.871m^2.

1.5. Các hạng mục công trình chính:

a. Đối với công trình khu trung tâm thương mại, khách sạn của dự án

(1) Các thông số kỹ thuật chính (Bảng 1.1)**:**

Bảng 1: Các thông số kỹ thuật chính của khu trung tâm thương mại, khách sạn

STT		Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	m^2	4.257
2	Diện tích xây dựng	m^2	2.991
3	Mật độ xây dựng	%	70,3
4	Số tầng cao	tầng	19
5	Chiều cao công trình	m	94,1
6	Tổng diện tích sàn (phần nổi)	m^2	28.810,4
7	Hệ số sử dụng đất	lần	6,77
8	Số tầng hầm	tầng	1

9	Diện tích xây dựng tầng hầm	m^2	4.222,5
10	Tổng diện tích sàn (phần hầm)	m^2	4.222,5

(2) Phương án tổng mặt bằng

Công trình xây dựng trên diện tích đất **4.257 m^2**, bố trí xây dựng công trình hỗn hợp trung tâm thương mại & khách sạn với quy mô 01 tầng hầm & 19 tầng nổi.

(3) Bố trí công năng của khu Trung tâm thương mại, khách sạn:

Bảng 2: Thống kê diện tích và công năng của khu trung tâm thương mại, khách sạn

Số TT	Nội dung			Diện tích sàn XD (m^2)	
1	Khối tháp	Tầng áp mái	Kỹ thuật thang máy	186,4	11.423,5
2		Tầng 19	Phòng indoor	562,9	
3		Tầng 18	Tầng kỹ thuật	940,9	
4		Tầng 17	Căn hộ & Khách sạn	940,9	
5		Tầng 16	Căn hộ & Khách sạn	940,9	
6		Tầng 15	Căn hộ & Khách sạn	940,9	
7		Tầng 14	Căn hộ & Khách sạn	940,9	
8		Tầng 13	Căn hộ & Khách sạn	995,0	
9		Tầng 12	Căn hộ & Khách sạn	995,0	
10		Tầng 11	Căn hộ & Khách sạn	995,0	
11		Tầng 10	Căn hộ & Khách sạn	995,0	
12		Tầng 9	Căn hộ & Khách sạn	995,0	
13		Tầng 8	Căn hộ & Khách sạn	995,0	
14		Tầng 7	Căn hộ & DVKS	995,0	
15	Khối đế	Tầng 6	Dịch vụ nhà hàng	2.311,9	17.386,9
16		Tầng 5	Bể bơi & Hội trường	2.571,9	
17		Tầng 4	TTTM & DVKS	2.880,0	
18		Tầng 3	TTTM & DVKS	2.880,0	
19		Tầng 2	TTTM & DVKS	2.880,9	
20		Tầng 1	Sảnh & TTTM	2.867,2	
21	Ngầm	Hầm B1	Để xe và kỹ thuật	4.222,5	4.222,5
22					
23	TỔNG			Phần nổi	28.810,4
24				Cả hầm	33.032,9

(4) Hệ thống giao thông khu Trung tâm thương mại, khách sạn

▪ *Hệ thống giao thông tầng hầm*

Công trình có 01 tầng hầm với tổng diện tích sàn: 4.222,5 m^2, với các chức năng: Bãi để xe ô tô, bãi để xe máy, các không gian kỹ thuật cho các tòa nhà như bể nước sinh hoạt và cứu hỏa, trạm XLNT, phòng quạt cấp, phòng quạt thải, ram dốc, thang bộ thoát nạn, và một số chức năng phụ trợ các tòa nhà v.v...

Giao thông tầng hầm là sự kết hợp giữa các đường dốc lên xuống, các hệ thống thoát hiểm tuân thủ các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành về số lượng và khoảng cách. Đường dốc lên xuống có chiều rộng 6,2m, đảm bảo 02 làn xe lên xuống + lối thoát nạn chiều rộng 0,9m.

Các thang bộ thoát hiểm có chiều rộng vế ≥1,2m, lối ra tầng 1 được bố trí vị trí thuận tiện thoát nạn khi có sự cố.

Thang máy được bố trí di chuyển xuống tận tầng hầm phục vụ việc vận chuyển người và hàng hóa cho khối phòng khách sạn và thương mại dịch vụ.

▪ *Hệ thống giao thông tầng nổi*

Giao thông tầng nổi bao gồm thang máy để di chuyển người, PCCC, hàng hóa và các thang bộ dùng để thoát hiểm.

- Thang bộ: 04 cái từ tầng hầm lên tầng 7 & 02 cái từ tầng 7 lên tầng tum, chiều rộng vế thang ≥1,2m; 01 thang thoát từ hầm lên sân hè.
- Thang máy chở người tầng khách sạn: 04 cái, trong đó có 1 thang kết hợp PCCC & chở hàng.
- Thang máy TTTM lên đến tầng 6.

(5) Hạ tầng kỹ thuật - Môi trường

▪ *Hạ tầng kỹ thuật:*

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: Cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, … được xây dựng đồng bộ, đảm bảo mỹ quan cho toàn khu.
- Chiếu sáng đường đi sân bãi, bảo đảm yêu cầu và an ninh khu vực và mỹ thuật đặc biệt là ban đêm.

▪ *Vệ sinh môi trường:*

+ Nước thải bẩn từ các khối công trình trong khu được xử lý tại Trạm XLNT công suất 180m^3/ngày.đêm đặt tại tầng hầm của Khu trung tâm thương mại, sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT (Cột B) trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung đô thị.

+ Hệ thống thoát nước mưa trên mái được đưa xuống bằng các hệ thống ống gom đứng, đi vào các ga thu ngoài rồi mới đấu nối vào hệ thống ngoài nhà, đảm bảo thoát nhanh không để ngập úng.

+ Rác thải phải được thu gom theo tầng đưa xuống bằng thang dịch vụ tập kết trong kho rác tầng hầm trước khi đưa ra xe vận chuyển của Công ty thu gom rác (được ký hợp đồng thu gom vận chuyển rác đến nơi quy định) và có các biện pháp khống chế mùi hôi trong lưu trữ cũng như vận chuyển.

b. Đối với công trình khu nhà ở thấp tầng của dự án

(1) Các thông số kỹ thuật chính của khu nhà ở thấp tầng:

Bảng 3: Các thông số kỹ thuật chính của khu nhà ở thấp tầng

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	*Diện tích đất khu nhà ở thấp tầng*	*m^2*	*7.960,0*
	SH1	m^2	1.811,8
	SH2	m^2	1.774,2
	SH3	m^2	1.578,3
	Biệt thự song lập	m^2	2.795,7
2	*Mật độ xây dựng*	-	
	SH1	%	95,00
	SH2	%	95,00
	SH3	%	95,00
	Biệt thự song lập	%	70,00
3	*Diện tích xây dựng*		*6.863,1*
	SH1	m^2	1.721,2
	SH2	m^2	1.685,5
	SH3	m^2	1.499,4
	Biệt thự song lập	m^2	1.957,0
4	*Tổng diện tích sàn*		*25.495,3*
	SH1	m^2	6.884,8
	SH2	m^2	6.742,0
	SH3	m^2	5.997,5
	Biệt thự song lập	m^2	5.871,0
5	*Tầng cao*		
	Shophouse	tầng	4
	Biệt thự song lập	tầng	3

(2) Giải pháp thiết kế kiến trúc

- Tổ hợp Shophouse được thiết kế với phong cách cổ điển, với các tiêu chuẩn đáp ứng được nhu cầu vừa để kinh doanh vừa làm nhà ở .

- Với tổng diện tích xây dựng 6.284,0 m^2, tổng diện tích sàn là 22.692,0 m^2, khu Shop House được chia thành 78 lô với 17 loại nhà, gồm các không gian kinh doanh, sinh hoạt, thư giãn và đặc biệt là những khoảng xanh được lồng ghép góp phần mang đến cho khách hàng môi trường sống tiện nghi nhất.

- Mặt bằng tầng 1 là không gian kinh doanh, bên trong để trống không hoàn thiện để khách hàng tự thiết kế.

- Mặt bằng tầng 2,3,4 là để ở đảm bảo diện tích sàn tầng cho thiết kế nhà ở, bên trong để trống không hoàn thiện để chủ nhà tự thiết kế.

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ dự án.

2.1. Các tác động môi trường chính của dự án:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án:

- Tác động tới môi trường không khí, bụi: Từ các hoạt động phá dỡ công trình hiên có *(khán đài A, B của sân vận động)* đào đắp, san gạt; phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng, đất đá thải; quá trình bốc dỡ vật liệu xây dựng và từ hoạt động của máy móc thiết bị thi công.

- Tác động tới môi trường nước:

+ Phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của công nhân *(giai đoạn xây dựng dự án)*.

+ Nước thải thi công: chủ yếu là nước phun ẩm đường, ẩm cát mới san lấp và nước cho quá trình vệ sinh xe ô tô.

+ Nước mưa chảy tràn: Kéo theo bụi, đất cát và các chất lơ lửng vào nguồn nước mặt trong khu vực.

- Tác động của chất thải rắn:

+ Giai đoạn xây dựng phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của 100 công nhân trên công trường khoảng 50 kg/ngày đêm;

+ Đất đá thải: khối lượng phế thải là gạch đá, vôi vữa từ hoạt động phá dỡ Khu khán đài A và Khán đài B khoảng 1.000 m^3 và 27.000 m^3 đất đá thải trong quá trình đào hố móng các công trình.

- Tác động của chất thải nguy hại:

+ Chất thải nguy hại của dự án chủ yếu phát sinh trong giai đoạn thi công xây dựng như: dầu mỡ thải từ máy móc, thiết bị thi công, giẻ lau dính dầu mỡ. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và thi công xây dựng *(dự kiến 1 năm)*, là khoảng 5.460 lít dầu thải và 905 vỏ thùng sơn.

- Tác động do tiếng ồn và độ rung: Từ các thiết bị, máy móc thi công trên công trường, các phương tiện vận chuyển trọng giai đoạn thi công.

- Tác động khác: Ô nhiễm do nước mưa chảy tràn từ hoạt động thi công xây dựng, Tác động đến hệ thống giao thông khu vực, Tác động do tập trung công nhân xây dựng, Các tác động đến môi trường xã hội – sức khỏe cộng đồng, Tác động tới hệ sinh thái...

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Tác động tới môi trường không khí, bụi: Từ hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án

- Tác động tới môi trường nước: nước thải sinh hoạt phát sinh ở các khu vực chức năng khi dự án đi vào vận hành gồm Khu TTTM là 165,2 m^3/ngày.đêm, Khu biệt thự, shophouse là 78 m^3/ngày.đêm (*Tổng cộng 243,2 m^3/ngày. đêm).*

- Tác động của chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 650 kg/ngày.

- Tác động của chất thải nguy hại: Chất thải nguy hại từ sinh hoạt hàng ngày khoảng 1,1kg/ngày.

- Tác động do tiếng ồn: Tiếng ồn do hoạt động của phương tiện giao thông.

- Tác động khác: Tác động tới kinh tế - xã hội khu vực, Tác động tới sức khỏe cộng đồng.

2.2. Quy mô, tính chất của nước thải:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

- Nước thải sinh hoạt: Giai đoạn thi công trên công trường có khoảng 100 người, như vậy với định mức sử dụng nước của mỗi người là 60 lít/ngày (theo TCXDVN 33/2006/BXD), thì ước tính lượng nước cấp cho sinh hoạt cho công nhân khoảng 6 m^3/ngày. Lượng nước thải phát sinh từ hoạt động của các công nhân trên công trường khoảng 6 m^3/ngày (lấy bằng 100% lượng nước cấp – theo quy định của Nghị định 80/2014/NĐ-CP). Thành phần của nước thải sinh hoạt chủ yếu là các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), chất hữu cơ (BOD, COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật. Nước thải sinh hoạt cùng với các chất bài tiết có chứa nhiều loại vi sinh vật gây bệnh.

- Nước thải phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng chủ yếu là nước phun ẩm đường, ẩm cát mới san lấp và nước cho quá trình vệ sinh xe ô tô. Thông thường nước thải từ các hoạt động này có chứa hàm lượng tương đối cao các chất rắn lơ lửng và dầu mỡ.

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Nước thải sinh hoạt: lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh ở các khu vực chức năng khi dự án đi vào vận hành gồm Khu TTTM là 165,2m3/ngày.đêm, Khu biệt thự, shophouse là 78m^3/ngày.đêm (*Tổng cộng 243,2 m^3/ngày. đêm)*. Nước thải sinh hoạt chứa cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật gây bệnh.

- Nước mưa chảy tràn: Tổng lượng nước mưa chảy tràn qua khu vực dự án được dự báo khoảng 8.010,8m^3/tháng. Hàm lượng chất rắn lơ lửng trong nước mưa chảy tràn qua dự án thấp vì phần lớn diện tích đã được bê tông hóa.

2.3. Quy mô, tính chất của bụi, khí thải:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

Trong giai đoạn thi công, san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng và các xây dựng các hạng mục công trình của dự án, hoạt động của các loại máy móc, thiết bị phục vụ thi công phát sinh khí thải độc hại gây ô nhiễm môi trường không khí. Việc đốt cháy nhiên liệu của máy móc thiết bị sẽ phát sinh ra các khí thải độc hại gây ô nhiễm môi trường: CO, SO_2, NO_2,..., gây ảnh hưởng trực tiếp tới công nhân làm việc trên công trường cũng như các khu vực lân cận.

b. Giai đoạn vận hành dự án

Trong giai đoạn vận hành của dự án bụi, khí thải phát sinh từ: hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu vực dự án; hệ thống máy phát điện

dự phòng; khí thải và Sol khí từ trạm XLNT và các hạng mục công trình khác trong khu vực dự án.

Khí thải phát sinh từ các hoạt động trên chủ yếu là CO, SO_2, NO_2, CH4, H_2S, NH_3 ... gây ảnh hưởng trực tiếp tới khách hàng và công nhân làm việc tại Khu trung tâm thương mại cũng như các khu vực lân cận.

2.4. Quy mô, tính chất của chất thải rắn công nghiệp thông thường:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

**** Chất thải rắn sinh hoạt:***

Số lượng công nhân làm việc tại khu vực trung bình là 100 người/ngày, với định mức lượng chất thải rắn mỗi người sẽ thải ra khoảng 0,5 kg/ngày và ước tính tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án là: 50 kg/ngày.

Đặc trưng của chất thải rắn sinh hoạt là chứa một lượng lớn các chất hữu cơ dễ phân hủy, Khi các loại chất thải này phân hủy sẽ phát sinh mùi hôi và thu hút các loại côn trùng: ruồi, muỗi..., gây ảnh hưởng đến chất lượng môi trường xung quanh, sức khỏe con người và mất mỹ quan khu vực nếu không có các biện pháp xử lý phù hợp.

**** Chất thải rắn khác:***

- Đất đá thải: khối lượng phế thải là gạch đá, vôi vữa từ hoạt động phá dỡ Khu khán đài A và Khán đài B khoảng 1.000 m^3 và 27.000 m^3 đất đá thải trong quá trình đào hố móng các công trình..

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Chất thải rắn sinh hoạt: với quy mô khách sạn, với định mức phát sinh CTR là 1,3 kg/người/ngày (theo QCXDVN 01:2008/BXD), khối lượng CTRSH phát sinh trong giai đoạn vận hành của dự án là: 650 kg/ngày

- Bùn cặn phát sinh từ trạm xử lý nước thải sinh hoạt: khoảng 15kg/ngày.

- Bùn cặn từ khu nhà vệ sinh: ước tính khu vực dự án lượng bùn dư cần hút là: 0,28 m^3/ngày.

Như vậy, khối lượng CTR phát sinh trong khu vực dự án là rất lớn. Trong đó, các chất thải rắn có thành phần hữu cơ dễ phân huỷ khi thải vào môi trường chiếm tỷ lệ lớn trong tổng lượng CTR. Vì vậy, nếu không có biện pháp thu gom và xử lý thích hợp thì quá trình phân huỷ rác hữu cơ sẽ phát sinh ra các chất khí gây mùi hôi thối, có thể trở thành nguồn phát sinh dịch bệnh, tác động đến chất lượng môi trường không khí, môi trường nước.

2.5. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

Chất thải nguy hại của dự án chủ yếu phát sinh trong giai đoạn thi công như: vỏ thùng sơn, dầu mỡ thải từ máy móc. Khối lượng chất thải nguy hại phát

sinh trong giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và thi công xây dựng *(dự kiến 1 năm)* là khoảng 5.460 lít dầu thải và 905 vỏ thùng sơn.

Lượng CTR nguy hại này nếu không được thu gom sẽ trở thành nguồn gây ô nhiễm môi trường khu vực. Các loại dầu mỡ sau quá trình hoạt động dưới tác dụng nhiệt của máy móc sẽ sinh ra grudon, axit hữu cơ và một số hợp chất hữu cơ khác, loại chất thải này ảnh hưởng tới sức khỏe của người lao động, gây ngộ độc nếu tiếp xúc qua đường tiêu hóa. Mặt khác, nếu không được thu gom xử lý sẽ ảnh hưởng tới môi trường đất, nước mặt và hệ sinh thái khu vực dự án.

b. Giai đoạn vận hành dự án

Chất thải nguy hại từ sinh hoạt hàng ngày khoảng 1,1kg/ngày. Thành phần CTNH bao gồm: Bóng đèn, các thùng sơn, bình acquy hỏng, dầu nhớt dư và giẻ lau dính dầu trong quá trình sửa chữa và bảo dưỡng công trình.

3. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án.

3.1. Về thu gom và xử lý nước thải:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

- Định mức 50 người/nhà vệ sinh, do vậy trong khu vực công trường sẽ lắp đặt 2 nhà vệ sinh lưu động, loại 5m^3/nhà dưới hình thức thuê của Công ty CP Môi trường Đô thị Hà Giang. Sau khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng, các nhà vệ sinh công cộng này sẽ được dỡ bỏ và sử dụng trong công trình khác.

- Nước thải từ trạm rửa xe được xử lý bằng hệ thống bể tách dầu mỡ, lắng cát trước khi xả vào môi trường.

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Sử dụng Trạm XLNT với quy mô, công suất 180m^3/ngày.đêm công nghệ xử lý sinh học sử dụng Aeroten kéo dài.

3.2. Về xử lý bụi, khí thải:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

- Thực hiện che chắn bằng rào tôn tại những vị trí ranh giới dự án tiếp giáp với nhà dân với chiều cao tối thiểu là 2m nhằm hạn chế bụi khuếch tán, lan truyền tiếng ồn ra xung quanh.

- Tận dụng đất đào để đắp cho các hạng mục khác của dự án, để hạn chế phải vận chuyển giảm thiểu bụi, khí thải phát sinh.

- Tiến hành san ủi vật liệu ra ngay sau khi được tập kết xuống để giảm sự khuyếch tán vật liệu san nền do tác dụng của gió.

- Tiến hành phun nước tưới ẩm ngay tại công trường nơi có phát sinh bụi với tần suất 4 - 5 giờ/lần.

- Kiểm soát chặt chẽ lượng phát thải của các phương tiện thi công đạt quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT và QCVN 06:2009/BTNMT thông qua các điều khoản của hợp đồng, ràng buộc các nhà thầu sử dụng các thiết bị đã được kiểm

định đạt tiêu chuẩn (ít phát thải khói và khí độc, bụi...). Các phương tiện, máy móc, thiết bị xây dựng phải được kiểm tra thường xuyên, bảo dưỡng định kỳ 03 tháng/1 lần;

- Trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động cho cán bộ công nhân viên lao động trực tiếp tại công trường (kính, mũ, khẩu trang, nút tai), nhằm giảm thiểu các tác động của bụi đến sức khoẻ của người lao động;

- Thành lập đội vệ sinh, tiến hành dọn vệ sinh hàng ngày vào các giờ quy định trong khu vực dự án và tuyến đường ra vào dự án để hạn chế chất thải rắn và các vật liệu xây dựng vương vãi trên công trường, xuống các khu vực xung quanh.

- Tất cả các trang thiết bị và phương tiện xây dựng, các xe vận tải, máy móc tham gia thi công được sử dụng sẽ được kiểm tra và bảo dưỡng thường xuyên để đảm bảo đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm Việt Nam về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường mới được phép hoạt động phục vụ cho công tác triển khai thực hiện dự án.

- Dựng rào chắn, tường chắn ngăn cách tại vị trí tiếp giáp giữa khu vực thi công với các khu vực xung quanh dự án.

- Khi thi công xây dựng nhà công trình cao tầng sử dụng lưới quây để bảo vệ, tránh rơi vãi vật liệu cũng như giảm thiểu tác động của bụi trong quá trình thi công.

- Tại 02 cổng ra vào vận chuyển máy móc, VLXD phục vụ thi công sẽ bố trí 02 trạm rửa xe. Xe vận chuyển đất đá trước khi ra khỏi công trường được rửa sạch đất, cát,... bám xung quanh, tránh phát tán bụi tại các tuyến đường vận chuyển, dẫn đến tình trạng ô nhiễm toàn khu vực.

- Chủ dự án phối hợp cùng đơn vị thi công nghiêm cấm công nhân đốt chất thải, thực bì và các phế thải độc hại trong khu vực thi công.

- Thường xuyên kiểm tra công tác an toàn lao động, tuyên truyền về các tác động tiêu cực do khí thải từ các công tác hàn, đốt nóng chảy trong giai đoạn thi công.

- Trang bị bảo hộ lao động đầy đủ cho công nhân tham gia trực tiếp các hoạt động thi công có phát sinh khí thải. Thực hiện kiểm tra sức khỏe định kỳ đối với các công nhân tham gia thi công, đảm bảo chế độ nghỉ dưỡng hợp lý nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đối với sức khỏe của công nhân lao động.

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Bố trí cây xanh hợp lý nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí tại bãi đỗ xe, phânkhu dịch vụ, cây xanh hai bên đường giao thông giúp cải thiện cảnh quan các khu vực, đồng thời hạn chế tiếng ồn, khí độc hại từ các hoạt động giao thông.

- Sử dụng các xe phun nước tưới đường nhằm làm sạch bụi trên các tuyến giao thông nội bộ tập trung đông người, lắp đặt các đường phun tia tại các bãi

cỏ, vườn hoa vừa tưới cây, đảm bảo độ ẩm và cải thiện điều kiện vi khí hậu tại khu dự án.

- Sửa chữa ngay các tuyến đường nội bộ khi phát hiện thấy hư hỏng.

- Bố trí các tuyến xe điện hoạt động trong khu vực dự án.

- Lắp đặt máy phát điện dự phòng tại vị trí cách xa các khu vực nhạy cảm như: khu khách sạn, khu dân cư,...nhằm giảm thiểu tác động do tiếng ồn gây ra đối với các khu vực này.

- Lắp đặt hệ thống ống thoát khí, cách âm và sàn chống rung trong các nhà được bố trí đặt máy phát điện dự phòng.

- Tại các nhà để máy phát điện dự phòng có trang bị quạt thông gió nhằm đảm bảo tránh khả năng tích tụ khí thải ở nồng độ lớn có nguy cơ tác động đối với sức khỏe cộng đồng dân cư khu vực.

- Khu vực tập trung tạm rác thải được bố trí ở cuối hướng gió, rác thải được thu gom và vận chuyển đi xử lý hàng ngày (không để lưu qua đêm) để tránh bị phân hủy và gây mùi;

- Quanh khu vực tập trung rác, bố trí hệ thống cây xanh cách ly và luôn đảm bảo sự thông thoáng cần thiết.

- Các công trình xử lý nước thải (bể điều hòa, bể lắng,....) được xây chìm, hợp khối bằng BTCT, có nắp đậy kín nhằm tránh phát tán mùi hôi ra môi trường.

- Sol khí phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải được hấp thụ bằng lọc than hoạt trước khi thoát ra môi trường.

- Tại các nhà vệ sinh, bố trí nhân viên quản lý và quét dọn thường xuyên đảm bảo luôn được sạch sẽ tránh bốc mùi khai, hôi thối khó chịu.

- Lựa chọn công nghệ làm mát thân thiện môi trường;

- Thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng hệ thống;

- Đảm bảo không gian thông thoáng tại khu vực lắp đặt dàn nóng của hệ thống điều hòa.

3.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

- Chất thải rắn sinh hoạt: Chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu thi công đặt các thùng đựng rác kích thước 240 lít, có nắp đậy cho các khu sinh hoạt của công nhân (mỗi khu đặt 2 thùng) và ký hợp đồng với Công ty CP Môi trường Đô thị Hà Giang thu gom, vận chuyển đi xử lý định kỳ 1- 2 ngày/lần;

- Chất thải rắn xây dựng:

+ Các phế thải trơ, không nguy hại như: gạch vỡ, đất, cát dư sẽ được tận dụng cho việc san lấp mặt bằng.

+ Các phế liệu có thể tái chế, tái sử dụng như bao bì xi măng, chai lọ và sắt, thép vụn...được tập trung phân loại tại nơi quy định và bán cho người thu mua.

+ Đối với chất thải là đất đá thừa: Thực hiện đỏ thải tại các vị trí được tỉnh hà Giang Qua hoạch đổ thải; trước khi đổ thải thực hiện thỏa thuận với UBND thành phố Hà Giang..

+ Các loại vật liệu được tập kết, dự trữ trong giai đoạn thi công được thực hiện lưu chứa trong các nhà kho tạm hoặc được che phủ khi để ngoài trời, tránh hiện tượng khuếch tán theo gió hoặc rửa trôi theo nước mưa chảy tràn bề mặt.

+ Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn thi công được xử lý ngay sau khi phát sinh nhằm đảm bảo được mỹ quan môi trường, phòng tránh các tai nạn lao động cho chất thải rắn gây ra, đồng thời trả lại mặt bằng sau thi công.

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Trong khu vực nhà hàng, trung tâm thương mại, khu vui chơi và dọc lối đi nội bộ trong khu dự án sẽ trang bị 2 loại thùng đựng rác có nắp đậy, một thùng đựng rác thải hữu cơ, một thùng đựng rác thải vô cơ với khoảng cách giữa các thùng là 50m/thùng.

- Toàn bộ lượng chất thải này sẽ được thu gom tập trung về khu tập kết tạm CTR tại trong khu vực dự án và ký hợp đồng với Công ty CP Môi trường Đô thị Hà Giang thu gom và xử lý tại khu xử lý.

- Đối với khu TTTM rác thải từ các tầng sẽ được thu gom vào các thùng chứa đặt tại khu vực gần thang máy chở hàng, sau đó hàng ngày được vận chuyển theo thang máy chở hàng tập kết xuống khu tập kết tạm tại tầng hầm, sau đó đơn vị thu gom sẽ vận chuyển đi xử lý.

- Đối với khu Shophouse và biệt thự được nhân viên thu gom đi thu gom hàng ngày theo thời gian cụ thể, sau đó tập kết đến vị trí thu gom tạm để đơn vị thu gom vận chuyển đi xử lý.

3.4. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

- Đối với các loại thùng sơn, phụ gia phát sinh trong quá trình thi công sẽ được tập trung vào một vị trí thích hợp trong công trường, các đơn vị cung cấp thu gom và mua lại.

- Đối với các loại chất thải nhiễm dầu, mỡ phát sinh chủ yếu từ các hoạt động rửa và vệ sinh xe, máy móc, thiết bị, khắc phục sự cố hư hỏng máy móc trong thi công, giẻ lau dính dầu sẽ được thu gom vào thùng chứa có nắp đậy dung tích 200 lít, Chủ dự án sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng, có giấy phép thu gom vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo thông tư số 36/2015/TT-BTNMT của Bộ TNMT Quy định về Quản lý chất thải nguy hại.

- Tại khu vực bảo dưỡng phát sinh dầu mỡ thải sẽ được bố trí các thùng chứa loại 200 lít có nắp đậy (loại thùng phuy), dán nhãn theo TCVN 6707 : 2009, đặt tại khu vực lưu giữ tạm CTNH trong phạm vi công trường thi công. Hợp đồng với đơn vị có chức năng, có giấy phép vận chuyển đi xử lý.

- Khu vực lưu giữ tạm CTNH đặt trong nhà kho có mái che và có biển cảnh báo, có thiết bị phòng chống cháy nổ được xây dựng tại khu đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, phía Tây Nam khu đất dự án. Kho được xây dựng có mái che, có cửa khóa, nền bê tông chống thấm, có các thiết bị phòng chữa cháy cần thiết với diện tích khoảng 12m^2.

b. Giai đoạn vận hành dự án

- Chất thải nguy hại sẽ được lưu giữ trong kho kín bố trí tại khu hạ tầng kỹ thuật và được phân loại, đảm bảo tuân thủ Nghị định 38/2015/NĐ-CP và Thông tư 36/2015/TT-BTNMT về Quản lý chất thải nguy hại.

3.6. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn và độ rung:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án:

- Kiểm soát mức ồn, rung từ hoạt động vận chuyển trong thi công: phương tiện sử dụng không chở vượt quá tải trọng cho phép, tắt máy khi không cần thiết. Không sử dụng còi hơi và các hoạt động gây ồn nguồn có mức > 78dBA từ 22 giờ đến 6 giờ sáng khi hoạt động gần các khu vực dân cư. Nhà thầu thi công được yêu cầu đưa vào quy chế xử phạt lái xe từ 200 – 500 nghìn đồng/lần trong trường hợp phát hiện phương tiện vận chuyển nào sử dụng còi hơi gây ảnh hưởng tới sinh hoạt của người dân và người tham gia giao thông.

- Lựa chọn máy móc, thiết bị có mức ồn nguồn thấp khi thi công gần khu dân cư. Các thiết bị, máy móc đặt cố định hoặc di chuyển trong một phạm vi ngắn để thi công một hạng mục liên tục trong nhiều giờ sẽ lựa chọn chủng loại có mức ồn, rung nguồn thấp sao cho cùng một đối tượng thi công nhưng mức ồn tác động đến các đối tượng là nhỏ nhất.

- Lắp đặt các thiết bị giảm tiếng ồn cho các máy móc có mức ồn cao như máy phát điện, máy nén khí … hoặc bố trí tại vị trí có khoảng cách tới khu vực dân cư gần nhất tối thiểu 100m; lắp đặt giảm thanh đối với các phương tiện thi công như máy ủi, máy san, máy đào, máy nén, cần cẩu …

- Hạn chế vận hành đồng thời các thiết bị gây ồn bằng cách bố trí thời gian, sắp xếp các hoạt động thi công hợp lý, tắt những máy móc hoạt động gián đoạn khi không cần thiết để giảm mức ồn tích lũy ở mức thấp nhất.

- Thực hiện bảo dưỡng thiết bị, máy móc thi công thường xuyên trong suốt thời gian thi công.

- Tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường do tiếng ồn thi công được đưa vào kế hoạch quản lý và giám sát môi trường trong giai đoạn thi công. Thông qua hoạt động giám sát, nếu thấy cần thiết Chủ dự án sẽ tăng cường các biện pháp để duy trì tiếng ồn, độ rung ở mức chấp nhận được.

b. Giai đoạn vận hành dự án:

- Các máy phát điện dự phòng được đặt trong phòng cách âm.
- Bảo dưỡng các máy phát điện định kỳ.
- Xây dựng hàng rào bao quanh khu đặt máy phát điện bằng hệ thống cây xanh

3.7. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

a. Giai đoạn thi công xây dựng dự án

** Yêu cầu chung đối với công trường xây dựng*

- Tổng mặt bằng công trường xây dựng phải được thiết kế và phê duyệt theo quy định, phù hợp với địa điểm xây dựng, diện tích mặt bằng công trường, điều kiện khí hậu tự nhiên nơi xây dựng, đảm bảo thuận lợi cho công tác thi công, an toàn cho người, máy và thiết bị trên công trường và khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng của thi công xây dựng.

- Vật tư, vật liệu phải được sắp xếp gọn gàng ngăn nắp đúng theo thiết kế tổng mặt bằng được phê duyệt. Không được để các vật tư, vật liệu và các chướng ngại vật cản trở đường giao thông, đường thoát hiểm, lối ra vào chữa cháy. Kho chứa vật liệu dễ cháy, nổ không được bố trí gần nơi thi công và lán trại. Vật liệu thải phải được dọn sạch, đổ đúng nơi quy định. Hệ thống thoát nước phải thường xuyên được thông thoát bảo đảm mặt bằng công trường luôn khô ráo.

- Trên công trường phải có biển báo theo quy định tại Điều 74 - Luật Xây dựng. Tại cổng chính ra vào phải có sơ đồ tổng mặt bằng công trường, treo nội quy làm việc. Các biện pháp đảm bảo an toàn, nội quy về an toàn phải được phổ biến và công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường như đường hào, hố móng, hố ga phải có rào chắn, biển cảnh báo và hướng dẫn đề phòng tai nạn; ban đêm phải có đèn tín hiệu.

** Biện pháp an toàn về điện*

- Hệ thống lưới điện động lực và lưới điện chiếu sáng trên công trường phải riêng rẽ; có cầu dao tổng, cầu dao phân đoạn có khả năng cắt điện một phần hay toàn bộ khu vực thi công.

- Người lao động, máy và thiết bị thi công trên công trường phải được bảo đảm an toàn về điện. Các thiết bị điện phải được cách điện an toàn trong quá trình thi công xây dựng.

- Những người tham gia thi công xây dựng phải được hướng dẫn về kỹ thuật an toàn điện, biết sơ cứu người bị điện giật khi xảy ra tai nạn về điện.

** Biện pháp an toàn về cháy, nổ*

- Nhà thầu sẽ thành lập Ban chỉ huy phòng chống cháy, nổ tại công trường, có quy chế hoạt động và phân công, phân cấp cụ thể;

- Phương án phòng chống cháy, nổ sẽ được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Nhà thầu sẽ tổ chức đội phòng chống cháy, nổ, có phân công, phân cấp và kèm theo quy chế hoạt động;

- Trên công trường sẽ bố trí các bình chữa cháy CO_2 loại 24 lít, và loại 12 lít. Tại các vị trí dễ xảy ra cháy sẽ có biển báo cấm lửa và lắp đặt các thiết bị chữa cháy và thiết bị báo động, đảm bảo khi xảy ra cháy kịp thời phát hiện để ứng phó.

** Biện pháp an toàn lao động*

Để phòng ngừa tai nạn lao động tại công trường thi công, Chủ đầu tư sẽ yêu cầu nhà thầu thi công thực hiện các biện pháp sau:

- Xây dựng và ban hành nội quy làm việc tại công trường, bao gồm nội quy ra vào công trường, nội quy về an toàn lao động, các quy định về việc sử dụng các máy móc, thiết bị... phổ biến và quán triệt công nhân tuân thủ.

- Trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân.

- Quán triệt công nhân vận hành máy móc tuyệt đối tuân theo quy trình thao tác và an toàn hiện hành.

- Hệ thống điện ở công trường phải được bố trí hợp lý, nghiêm chỉnh chấp hành các quy định an toàn sử dụng điện.

Mặt khác Chủ đầu tư yêu cầu các Nhà thầu phải thực hiện các biện pháp sau nhằm phòng chống tai nạn lao động:

- Tất cả công nhân tham gia lao động trên công trường xây dựng đều được học tập về các quy định an toàn – vệ sinh lao động. Các công nhân tham gia vận hành máy móc thiết bị thi công được huấn luyện và thực hành các thao tác đúng cách khi có sự cố, có chứng chỉ vận hành, vận hành đúng vị trí, kiểm tra và bảo trì kỹ thuật chính xác;

- Tuân thủ các quy định về ATLĐ khi tổ chức thi công, bố trí hợp lý các thiết bị máy móc thi công để ngăn ngừa tai nạn về điện, sắp xếp các bãi chứa vật liệu và các lán trại tạm thời;

- Khi thi công xây dựng lắp đặt giàn giáo, thiết bị trên cao đảm bảo cung cấp đầy đủ đồ bảo hộ lao động: dây neo, móc an toàn...;

- Có rào chắn, các biển báo nguy hiểm tại những nơi có khả năng xảy ra tai nạn rơi, ngã hoặc điện giật;

- Cung cấp đầy đủ trang thiết bị cá nhân như mũ bảo hộ, dây an toàn, găng tay, khẩu trang, kính hàn, giầy ba ta, quần áo bảo hộ... và có những quy định nghiêm ngặt về sử dụng;

- Lán trại tạm cho công nhân đảm bảo thoáng mát, hợp vệ sinh, có nhà tắm, nhà vệ sinh đầy đủ, có trạm y tế cấp phát thuốc và sơ cứu tai nạn. Hoạt động và trang thiết bị của trạm sơ cứu theo quy định, quy trình và các thiết bị

cần thiết, trong trường hợp khẩn cấp và cấp cứu bao gồm: 1 phòng điều trị, 2 giường bệnh, thiết bị khử trùng và tủ đựng các dụng cụ y tế phục vụ công nhân;

- Có đầy đủ trang thiết bị an toàn và phòng chống trong trường hợp có sự cố khẩn cấp như: bình ôxy, cabin nước, bình cứu hỏa,...;

- Tạo hàng rào ngăn cách để tách biệt các khu vực nguy hiểm như: trạm điện, các loại vật liệu dễ cháy, dễ nổ;

- Đánh giá những nguy hiểm đối với sức khỏe công nhân có liên quan đến công trình và đề xuất nhằm giảm thiểu các rủi ro.

** Biện pháp phòng ngừa ách tắc và tai nạn giao thông*

- Yêu cầu các nhà thầu vận chuyển phế thải xây dựng, đất đá, nguyên vật liệu phải chuyên chở đúng tải trọng của xe và tuân thủ luật giao thông đường bộ.

- Xin phép và phối hợp với cơ quan quản lý giao thông tại khu vực để điều hành xe vận chuyển ra vào công trường hợp lý - khoa học, không vận chuyển vào các khung giờ cao điểm.

- Phân công người đã được huấn luyện để điều hành giao thông tại cổng công trường.

- Người lái xe phải có giấy phép lái xe và hiểu luật an toàn giao thông.

- Sử dụng nhân công và xe rửa đường khi đất đá, rác thải xây dựng gây ra bụi trên tuyến giao thông chở vật liệu xây dựng và phế thải xây dựng.

**) Biện pháp phòng ngừa, ứng phó thời tiết bất thường và biến đổi khí hậu*

Trước những biến đổi bất thường về các hiện tượng thời tiết cực đoan, sự cố thiên tai có thể tác động phần nào tới công tác thi công, xây dựng dự án. Những nguồn tác động chính được cho là ảnh hưởng lớn tới công tác thi công: Mưa bão, lũ lụt, xói lở bờ sông, nứt, lún sạt đất. Các hiện tượng tự nhiên bất thường này không chỉ gây thiệt hại lớn về người và vật chất, mà còn có thể gây nên tác động ô nhiễm chéo giữa các công trình dự án, mang lại thiệt hại về kinh tế cho Chủ đầu tư.

Trong quá trình thi công, xây dựng kho chứa vật liệu nhằm hạn chế đất cát nguyên vật liệu trôi ra khu vực xung quanh nhất là khi trời mưa, duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thoát nước tạm đảm bảo tiêu nước triệt để, không gây ngập úng hệ thống nước mặt trong suốt quá trình thi công. Nước thải thi công trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực phải thu về hố ga, lắng đọng bùn đất, phế thải qua các ngăn lắng đọng. Kích thước các hố ga phải phù hợp với lưu lượng nước thải.

Đơn vị thi công phải thường xuyên tổ chức nạo vét, thu gom bùn rác chuyển đến nơi quy định; không để vật liệu, phế thải xây dựng, dung dịch khoan, hóa chất trôi vào hệ thống thoát nước chung của khu vực, nhất là vào những ngày trời mưa gây úng ngập cho khu vực xung quanh.

Ngoài ra Chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu thực hiện các biện pháp sau:

- Thành lập đội phòng chống thiên tai, ứng cứu, cứu hộ tại chỗ, bồi dưỡng kiến thức phòng chống, ứng cứu khi có sự cố do thiên tai xảy ra.

- Xây dựng phương án phòng chống bão trước mùa mưa bão.

- Vào mùa mưa bão, nhà thầu phải thường xuyên liên lạc với Ban chỉ huy phòng chống lụt bão tại địa phương để cập nhật thông tin, trao đổi kinh nghiệm và phối hợp triển khai các phương án phòng chống bão.

- Tổ chức thi công công trình nhanh gọn theo kiểu cuốn chiếu để hạn chế hư hỏng công trình do bão và mưa lũ gây ra. Đồng thời, khi nhận được thông tin có bão, nhà thầu phải nhanh chóng thông báo ngừng hoạt động thi công, tổ chức tập kết máy móc về khu vực an toàn, chèn chống lán trại để hạn chế các thiệt hại về tài sản và con người.

b. Giai đoạn vận hành dự án:

**) Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn và rung động*

Để giảm thiểu tiếng ồn và độ rung từ các máy phát điện dự phòng, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp như sau:

- Các máy phát điện dự phòng được đặt trong phòng cách âm.

- Bảo dưỡng các máy phát điện định kỳ.

- Xây dựng hàng rào bao quanh khu đặt máy phát điện bằng hệ thống cây xanh

**) Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến KT - XH trong khu vực*

- Để giảm thiểu tác động tiêu cực đến tình hình KT – XH trong khu vực, Chủ dự án sẽ thực hiện một số giải pháp sau:

+ Ưu tiên thu nhận lao động tại chỗ vào làm việc trong khu dự án. Đặc biệt là lao động có trình độ thấp như: làm cỏ, chăm sóc hệ thống cây xanh, bảo vệ,..

+ Phối hợp với chính quyền địa phương kiểm soát các dịch bệnh có nguy cơ bùng phát, dễ lây lan như H5N1,...

+ Chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp giảm thiểu các tệ nạn xã hội xảy ra trong khu dự án, như:

- ✓ Các khu đường dạo trong khu dự án sẽ trồng cột đèn sân vườn DC-05B lắp đèn bóng Compac 50W, tim cột trồng cách mép đường 0,7m, khoảng cách giữa các cột trung bình 25m/cột; Với chế độ chiếu sáng: Buổi tối 18h – 23h: mở 100% số đèn; đêm khuya (23h – 5h): tắt 2/3 số đèn. Khi vận hành thời gian đóng cắt đèn sẽ thay đổi theo các mùa trong năm.
- ✓ Thành lập đội an ninh khu vực, thường xuyên túc trực, tuần tra, kiểm tra, quản lý khu vực xung quanh khuôn viên dự án, đặc biệt là khu vực tập trung đông người nhằm tránh xảy ra các tệ nạn xã hội.

✓ Thiết lập thiết bị truyền hình mạch kín, các camera giám sát được lắp đặt tại khu vực lối ra vào. Sử dụng IP camera và ổ cứng có thời gian lưu trữ 2 tuần. Các màn hình giám sát được đặt tại phòng giám sát.

✓ Phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện tuần tra, kiểm tra khu dự án.

✓ Thông báo ngay cho lực lượng an ninh khu vực khi phát hiện hành vi vi phạm pháp luật trong khu dự án.

3.8. Công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác:

** Các biện pháp phòng chống cháy nổ*

Trong các khu nhà, cháy nổ có thể do mạng lưới cung cấp và truyền dẫn điện, về mùa mưa dễ xảy ra cháy nổ do sét đánh. Để đảm bảo an toàn, dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau :

- Xây dựng phương án phòng chống cháy, nổ. Nội quy an toàn cháy, nổ trình duyệt phương án PCCC với Sở Cảnh sát PCCC Hà Giang.

- Trang bị hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động cho các toà nhà.

- Trang bị hệ thống báo động khẩn cấp cho các toà nhà.

- Xây dựng bể chứa nước dự trữ .

- Trang bị các dụng cụ chữa cháy cầm tay, các bình dập lửa bằng khí CO_2.

- Xây dựng các trụ nước cứu hoả xung quanh các khu ở và đường phố để đảm bảo chữa cháy thuận lợi, nhanh chóng và hạn chế tối đa thiệt hại.

- Quy hoạch mạng lưới cung cấp điện, mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo theo quy định của TCXD - BXD.

- Các họng cứu hoả được bố trí tại các ngã ba, ngã tư và gần các công trình công cộng tạo điều kiện thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi cần thiết. Các họng cứu hoả đấu nối với đường ống cấp nước có đường kính D ≥100mm và bán kính phục vụ giữa các họng cứu hỏa khoảng 150m. Bên trong các công trình được thiết kế phòng cháy, chữa cháy theo đúng quy định hiện hành.

** Biện pháp phòng sự cố về điện*

Để giảm thiểu các sự cố về điện, Chủ dự án sẽ thực hiện một số biện pháp sau:

- Chỉ những công nhân được đào tạo về điện dân dụng, điện máy mới được phân công quản lý, vận hành và sửa chữa hệ thống các thiết bị điện trong toàn khu dự án

- Các tủ điện phân phối phải được lắp đặt ở các vị trí khô, thoáng, có nắp hộp bảo vệ, thuận lợi cho việc sửa chữa và xử lý khi gặp sự cố;

- Các thiết bị điện trước khi đấu vào mạng phải được kiểm tra các thông số kỹ thuật, bảo đảm vận hành an toàn;

- Hệ thống các máy phát điện luôn trong trạng thái sẵn sàng hoạt động khi có sự cố mất điện xảy ra.

**Biện pháp phòng ngừa sự cố về an toàn thực phẩm*

- Yêu cầu các cửa hàng, nhà hàng thực phẩm kinh doanh tại các tầng dịch vụ sử dụng các loại lương thực, thực phẩm có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng, đảm bảo tươi ngon, không bị ôi thiu.

- Yêu cầu các cửa hàng, nhà hàng kinh doanh tại các tầng dịch vụ có bếp ăn sẽ được vệ sinh sạch sẽ, quét dọn hàng ngày.

- Yêu cầu các cửa hàng, nhà hàng kinh doanh tại các tầng dịch vụ có quy trình chế biến thức ăn sẽ đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm,

- Yêu cầu các cửa hàng, nhà hàng kinh doanh tại các tầng dịch vụ sử dụng đầy đủ phương tiện đảm bảo vệ sinh như: tạp dề, găng tay, khẩu trang,...

- Khi xảy ra trường hợp bị ngộ độc thực phẩm tại công trình cần sơ cấp cứu người theo đúng quy định của ngành y tế, kịp thời chuyển bệnh nhân lên tuyến trên để cứu chữa.

4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án.

- Giai đoạn thi công xây dựng dự án: Các công trình bảo vệ môi trường bao gồm: Vòi phun nước, Máy bơm, Nhà vệ sinh di động, Bể tách dầu mỡ khu rửa xe, vệ sinh công trường, Bể lắng bùn cặn từ nước thải thi công, Thùng rác sinh hoạt các loại Thùng chứa CTNH Phuy chứa dầu mỡ thải Kho chứa CTNH.

- Giai đoạn vận hành dự án: Các công trình bảo vệ môi trường bao gồm: Thùng Container chứa rác, Thùng chứa rác thải SH, Thùng chứa CTNH các loại, Kho chứa CTNH (12 m^2), Trạm XLNT (180 m^3/ng.đ).

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án.

Chủ đầu tư sẽ thực hiện giám sát môi trường như sau:

5.1. Giám sát môi trường giai đoạn thi công xây dựng dự án

Chương trình giám sát nước thải

- Vị trí giám sát: Điểm xả nước thải công trường ra nguồn tiếp nhận.

- Thông số giám sát: pH, BOD_5, COD, Chất rắn lơ lửng, chất hoạt động bề mặt, Tổng N, Tổng P, Amoni (tính theo N), Tổng dầu mỡ khoáng, Coliform.

- Chỉ tiêu so sánh: QCVN 40:2011/BTNMT, Cột B.

- Tần suất giám sát: 01 lần/ 03 tháng, cho đến khi kết thúc xây dựng.

5.2. Giám sát môi trường trong giai đoạn hoạt động của dự án

** Chương trình giám sát nước thải*

- Vị trí giám sát: Điểm xả nước thải sau Trạm XLNT ra hệ thống thoát nước chung tại điểm đấu nối A10 trên đường Trần Phú.

- Thông số giám sát: Lưu lượng thải; pH, TSS, BOD_5, COD, Tổng N, Tổng P, Tổng chất hoạt động bề mặt, dầu mỡ và Coliform.

- Chỉ tiêu so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A (Hệ số k = 1).

- Tần suất giám sát: 01 lần/ 03 tháng.

** Chương trình giám sát chất thải rắn*

- Các vấn đề cần giám sát: Cách thức thu gom, phân loại và lưu trữ rác thải sinh hoạt và cách thức xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại;

Thực hiện quản lý chất thải phát sinh theo quy định tại Nghị định 38/2015/NĐ-CP về Quản lý chất thải và phế liệu, Thông tư 36/2015/TT-BTNMT về Quản lý chất thải nguy hại.

+ Tần suất giám sát: Tổng hợp 1 lần/ năm

6. Các điều kiện có liên quan đến môi trường

- Chủ dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình xử lý chất thải của dự án đảm bảo các chất thải được xử lý đạt các tiêu chuẩn quy chuẩn kỹ thuật về môi trường hiện hành trước khi thải ra môi trường.

- Thực hiện thỏa thuận đấu nối về hạn tầng (điện, cấp nước, thoát nước, giao thông) theo đúng quy định của pháp luật.

H Giang - DA - 1.20_8

BẢN SAO

UBND TỈNH HÀ GIANG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Giang, ngày 13 tháng 3 năm 2020

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 04 /GPXD-SXD

1. Cấp cho: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Địa chỉ: Số 07 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Reverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang.

- Tổng số công trình: 01 công trình.

- Công trình: Trung tâm thương mại, khách sạn.

- Theo thiết kế: Thiết kế kỹ thuật công trình.

- Do: Công ty cổ phần Kiến trúc Việt lập; Chứng chỉ hành nghề công ty số: BXD-00005674 cấp ngày 20/3/2018; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số: 0101483811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/5/2004, thay đổi lần 6 ngày 29/8/2016.

- Hồ sơ đã được: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Công văn số 135/HĐXD-QLTK ngày 09/3/2020 V/v thông báo kết quả thẩm định TKKT công trình Trung tâm thương mại và khách sạn thuộc dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Hà Giang tại phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang

+ Cốt nền xây dựng công trình (Cốt ±0,00m, tầng 1): +1,5 m so với Cốt mặt sân ngoài nhà.

+ Mật độ xây dựng: 65,4%; Hệ số sử dụng đất: 6,38 lần.

+ Chiều sâu công trình (tính từ Cốt ±0,00 đến cốt nền tầng hầm): - 4,8m.

+ Chỉ giới đường đỏ: Cách tim đường: Trần Phú (10,5m); Tuyến NB2 (7,5m); Tuyến NB3 (6,5m); Tuyến NB5 (6,5m).

+ Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi xây dựng của công trình so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông giáp khu đất là 6m.

+ Diện tích xây dựng tầng 1: 2664,1m^2.

+ Tổng diện tích sàn: 31.383,5 m^2 (trong đó: Tầng hầm = 4.227,3m^2; Tầng 1 = 2664,1m^2; Tầng 2 = Tầng 3 = Tầng 4 = 2.678m^2; Tầng 5 = 2.434m^2; Tầng 6 = 2186,2m^2; Tầng 7 = Tầng 8 = Tầng 9 = Tầng 10 = Tầng 11 = Tầng 12 = Tầng 13 = 954m^2; Tầng 14 = Tầng 15 = Tầng 16 = Tầng 17 = Tầng 18 = 904,5m^2; Tầng 19 = 456,6m^2; Tầng áp mái = 180,8m^2)

+ Chiều cao công trình: 95,6 m so với cốt vỉa hè (Cốt mặt sân ngoài nhà); Số tầng: 01 tầng hầm, 19 tầng nổi, 01 tầng áp mái.

(Khu vực đã có Thiết kế đô thị được UBND thành phố Hà Giang phê duyệt kèm theo Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 01/8/2019)

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có số phát hành CN 563491 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16 tháng 11 năm 2019.

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; Quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:
- Tập đoàn VINGROUP - Công ty CP;
- Lưu: VT, QH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Hưng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
SỐ CHỨNG THỰC 58866------01 QUYỂN SỐ ..... SCT/BS
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....

Hà Giang, ngày.....tháng.....năm .....

Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang

BẢN SAO

VC/Giang . Ngày 24.5

H22.11-240322-0004

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 657/GPMT-UBND	*Hà Giang, ngày 23 tháng 5 năm 2024*

GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Xét Hồ sơ kèm theo Văn bản số 195/VGR/2024/CV ngày 08/5/2024 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP giải trình các nội dung đã chỉnh sửa, bổ sungBáo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của "Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang";

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1460/TTr-STNMT ngày 15 tháng 5 năm 2024; Báo cáo số 882/BC-VP ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Văn phòng UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp phép cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP *(địa chỉ: số 7 đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội)* được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của "Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang" với các nội dung như sau:

1. Thông tin chung của dự án đầu tư:

1.1. Tên dự án đầu tư: Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang.

1.2. Địa điểm hoạt động: phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

1.3. Giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101245486 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/55/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 73 ngày 09/01/2024.

- Chấp thuận chủ trương đầu tư số 3738/UBND-KTTH do UBND tỉnh Hà Giang cấp ngày 15/11/2019 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2217/QĐ-UBND do UBND tỉnh Hà Giang cấp điều chỉnh lần thứ nhất ngày 13/11/2023.

1.4. Phạm vi, quy mô, công suất của dự án đầu tư:

Dự án "Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang" được thực hiện trên tổng diện tích đất là 21.105,2m^2 bao gồm các hạng mục sau:

- Khu trung tâm thương mại, khách sạn: 4.257 m^2;

- Khu nhà ở thương mại Shophouse: 5.164,3 m^2;

- Khu nhà ở biệt thự song lập: 2795,7 m^2;

- Đất cây xanh: 717 m^2;

- Đất giao thông: 8.171,2 m^2.

2. Nội dung cấp phép môi trường và yêu cầu về bảo vệ môi trường:

2.1. Được phép xả nước thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.2. Bảo đảm giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 2 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.3. Yêu cầu về quản lý chất thải, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường quy định tại Phụ lục 3 ban hành kèm theo Giấy phép này.

2.4. Yêu cầu khác về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 4 ban hành kèm theo Giấy phép này.

Điều 2. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP:

1. Có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 47 Luật Bảo vệ môi trường.

2. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP có trách nhiệm:

2.1. Vận hành thường xuyên, đúng quy trình các công trình xử lý chất thải bảo đảm chất thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường; quản lý chất thải theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi chất ô nhiễm không đạt yêu cầu cho phép tại Giấy phép này và phải dừng ngay việc xả nước thải để thực hiện các biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật.

2.2. Thực hiện đúng, đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong Giấy phép môi trường này và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2.3. Báo cáo kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang, cơ quan chức năng ở địa phương nếu xảy ra các sự cố đối với các công trình xử lý chất thải, sự cố khác dẫn đến ô nhiễm môi trường.

2.4. Trong quá trình thực hiện nếu có thay đổi khác với các nội dung quy định tại Giấy phép này, phải kịp thời báo cáo đến Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang.

Điều 3. Thời hạn của Giấy phép: 10 năm kể từ ngày ký Giấy phép này.

Điều 4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang tổ chức kiểm tra việc thực hiện nội dung cấp phép, yêu cầu bảo vệ môi trường đối với dự án được cấp phép theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở: Công Thương; Tài nguyên và Môi trường; Văn hóa, TT&DL; Xây dựng; Khoa học &CN;
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;
- UBND thành phố Hà Giang;
- Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (Tuấn Anh).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG

Hoàng Gia Long

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
SỐ CHỨNG THỰC 5 8 8 6 9 QUYỂN SỐ - - 01 CT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 99 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

PHỤ LỤC 1:

NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ NƯỚC THẢI VÀO NGUỒN NƯỚC VÀ YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ NƯỚC THẢI

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP XẢ NƯỚC THẢI:

1. Nguồn phát sinh nước thải:

- Nguồn số 01: từ các khu nhà vệ sinh trong tòa nhà, được thu gom về bể phốt của trạm XLNT tập trung công suất thiết kế 180m^3/ngày đêm.

- Nguồn số 02: từ các khu vực nhà hàng, khu chế biến thực phẩm trong siêu thị được thu gom về các bể gom kết hợp tách mỡ cục bộ tại nguồn, sau đó được thu gom và vận chuyển về ngăn bể tách mỡ thứ cấp đặt trong Trạm XLNT tập trung công suất thiết kế 180m^3/ngày đêm.

- Nguồn số 03: từ 78 căn hộ của Khu nhà ở thương mại Shop House được thu gom và xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại cải tiến tại từng căn, sau đó được thu gom và đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố trên đường Tôn Đức Thắng sau đó chảy về Nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố Hà Giang (Chấp thuận đấu nối thoát nước thải tại Văn bản số 33/BQLDA - KHKT ngày 06/5/2024 của Ban quản lý các dự án Cấp, thoát nước tỉnh Hà Giang). Nguồn này không thuộc đối tượng đề nghị cấp phép theo quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường.

- Nguồn số 04: nước thải sục rửa lọc bể bơi, dòng thải này phát sinh không thường xuyên, chỉ phát sinh khi tiến hành xả kiệt bể (từ 6 tháng đến 01 năm), lưu lượng phát sinh khoảng 186 m^3/lần xả.

2. Dòng nước thải xả vào nguồn nước tiếp nhận, nguồn tiếp nhận nước thải, vị trí xả nước thải:

2.1. Dòng nước thải sau hệ thống xử lý nước thải tập trung.

2.1.1. Nguồn tiếp nhận nước thải: Hệ thống thoát nước chung của thành phố chạy dọc tuyến đường Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang.

2.1.2. Vị trí xả nước thải:

- Vị trí xả nước thải: Hố ga đấu nối với tuyến cống thoát nước chung của thành phố chạy dọc tuyến đường Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang.

- Tọa độ vị trí xả nước thải: hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 105^{0}30', múi chiếu 3^0

X(m) = 2526022; Y(m) = 447471

2.1.3. Lưu lượng xả nước thải lớn nhất: 180 m^3/ngày.đêm

2.1.4. Phương thức xả nước thải: Bơm cưỡng bức.

2.1.5. Chế độ xả nước thải: Gián đoạn.

2.2. Dòng nước thải bể bơi của trung tâm thương mại

2.2.1. Nguồn tiếp nhận nước thải: Hệ thống thoát nước chung của thành phố chạy dọc tuyến đường Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang.

2.2.2. Vị trí xả nước thải:

- Vị trí xả nước thải: Hố ga đấu nối với tuyến cống thoát nước mưa của dự án.

- Tọa độ vị trí xả nước thải: hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục $105^0 30'$, múi chiếu 3^0

X(m) = 2526082; Y(m) = 447356

2.2.3. Lưu lượng xả nước thải lớn nhất: 186 m^3/lần xả

2.2.4. Phương thức xả nước thải: Tự chảy.

2.2.5. Chế độ xả nước thải: Gián đoạn (khoảng 06 - 1 năm xả kiệt 01 lần).

2.3. Chất lượng nước thải trước khi xả vào nguồn nước tiếp nhận phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT, cột B - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (K=1,0), cụ thể như sau:

TT	Thông số	Đơn vị	Giới hạn
1	pH	-	5 - 9
2	BOD_5 (20^0C)	mg/l	50
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	100
4	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	1000
5	Sunfua (tính theo H_2S)	mg/l	4
6	Amoni (tính theo N)	mg/l	10
7	Nitrat (NO_3^-) (tính theo N)	mg/l	50
8	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	20
9	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/l	10
10	Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/l	10
11	Tổng Coliforms	MPN/ 100ml	5.000

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI THU GOM, XỬ LÝ NƯỚC THẢI:

1. Công trình, biện pháp thu gom, xử lý nước thải:

1.1. Mạng lưới thu gom nước thải từ các nguồn phát sinh nước thải để đưa về hệ thống xử lý nước thải:

- Dòng nước thải các khu WC: được thu gom bằng ống UPVC-D200 và HDPE-D200 đưa vào bể xử lý yếm khí (bể phốt) trong Trạm XLNT tập trung để giảm bớt nồng độ các chất ô nhiễm hữu cơ sau đó đưa sang cụm bể điều hòa để hòa trộn với các dòng thải khác trước khi vào trạm xử lý.

- Các dòng nước thải khác (Nước thải từ các khu nhà vệ sinh; nhà bếp của nhà hàng trong khu ẩm thực; khu chế biến thực phẩm trong siêu thị; ...): phát sinh từ các

khu vực trong Trung tâm thương mại, khách sạn → Bể tách mỡ cục bộ (đặt ngay tại các nguồn phát sinh nước thải) → Hệ thống thu gom & truyền dẫn (hệ thống ống UPVC-D200 và HDPE-D200)→ Bể tách mỡ thứ cấp & bể điều hòa → Cụm xử lý sinh học công nghệ AO (thiếu khí & hiếu khí) → Bể lắng thứ cấp → Bể khử trùng → Nguồn tiếp nhận.

1.2. Công trình xử lý nước thải:

1.2.1. Hệ thống xử lý nước thải tập trung

- Quy trình công nghệ: Nước thải được thu gom bằng đường ống dẫn về bể thu gom (các loại nước thải khác nhau được thu gom riêng và dẫn về các ngăn khác nhau: nước thải xí dẫn về ngăn lên men (có tác dụng như bể tự hoại) phân hủy cặn, nước thải bếp dẫn về ngăn tách và phân hủy mỡ), làm giảm nồng độ các chất hữu cơ, dinh dưỡng trước khi về công trình phía sau. Sau đó nước thải từ bể thu gom được bơm sang ngăn điều hòa. Bể điều hòa có nhiệm vụ trộn đều nước thải, cân bằng về nồng độ và tải trọng các chất ô nhiễm như COD, BOD… thải ra, kiểm soát sự thay đổi bất thường về lưu lượng trong suốt thời gian xả nước thải, giúp cho nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải và pH được cân bằng ở hầu hết thời điểm trong ngày từ đó làm giảm kích thước các ngăn bể và tạo chế độ làm việc ổn định cho các công đoạn xử lý tiếp theo. Bể thiếu khí (bể khử nito) có nhiệm vụ thực hiện quá trình phản ứng nitrat hóa chức năng loại bỏ nitơ dưới dạng nguyên tử N_2 bay lên ra khỏi dòng nước thải (quá trình tuần hoàn nước về bể khử nitơ từ bể xử lý sinh học hiếu khí) nhờ quá trình trao đổi chất giữa hệ vi sinh vật thiếu khí để tăng khả năng tiếp xúc giữa vi sinh vật với cơ chất, hệ thống này được ứng dụng quá trình khuấy trộn đáp ứng được điều kiện tồn tại và phát triển của hệ vi sinh thiếu khí. Bể hiếu khí: Xử lý sinh học hiếu khí là thực hiện quá trình oxi hóa hoàn toàn các hợp chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học nhờ các hoạt động của các vi sinh vật hiếu khí hoặc tùy tiện. Vi sinh vật được cấp khí cưỡng bức, quá trình trao đổi vi sinh vật sử dụng chất hữu cơ làm nguồn dinh dưỡng làm giảm nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải. Việc cấp khí làm xáo trộn hoàn toàn bùn hoạt tính lơ lửng làm tăng quá trình tiếp xúc giữa vi sinh vật và các chất ô nhiễm, làm tăng hiệu quả sử dụng chất nền của vi sinh vật. Như vậy các chất hữu cơ sẽ bị oxi hóa hoàn toàn trong thời gian ngắn. Bể lắng thứ cấp có nhiệm vụ lắng và tách bùn hoạt tính ra khỏi nước thải, làm giảm SS nên được thiết kế đặc biệt tạo môi trường tĩnh cho bông bùn lắng xuống đáy bể. Tại bể lắng, nước thải đi từ ống trung tâm lên máng răng cưa, bùn sẽ lắng xuống và được gom vào đáy bể. Nước sau khi qua bể lắng được chảy tự do qua bể khử trùng. Tại bể khử trùng được bố trí dòng chảy ziczac và được châm hóa chất clorin. Nước qua bể khử trùng sẽ loại bỏ toàn bộ những vi khuẩn có khả năng là mầm mống gây bệnh như: Coliform, Ecoli…Tại ngăn khử trùng, các vi sinh vật sẽ bị tiêu diệt sau đó nước được bơm ra nguồn tiếp nhận. Nước sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột B, QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Công suất thiết kế: 180m^3/ngày đêm.

- Hóa chất, vật liệu sử dụng: Clo khử trùng khoảng 3g/m^3 và chất trợ lắng

PAC khoảng 20 mg/m^3.

1.2.2. Hệ thống xử lý nước thải bể bơi

- Quy trình hệ thống xử lý nước tại bể bơi: Bể bơi sử dụng công nghệ lọc tuần hoàn. Toàn bộ lượng nước cần xử lý (bao gồm nước tràn bể, và nước trong bể) sẽ được máy bơm lọc đưa vào bình lọc. Bình lọc chứa vật liệu lọc có tác dụng cơ học để loại bỏ các cặn bận, huyền phù và cặn lơ lửng... đảm bảo nước hàm lượng cặn sau khi lọc theo quy định về chất lượng nước của bể bơi. Cát sử dụng cho bình lọc là cát chuyên dụng dùng để xử lý nước cho bể bơi. Sau khi cặn bẩn được loại bỏ qua lớp vật liệu lọc bằng cát thạch anh thì được qua hệ thống điện phân muối có điện cực để khử khuẩn - do đó dòng nước này (thực chất dòng nước là dung dịch nước muối ăn NaCl) đi qua điện cực của máy điện phân muối. Từ các điện cực, dung dịch nước muối được phân tích thành ion Clo và hình thành chất khử trùng tiêu diệt tảo. Chu kỳ xả kiệt bể tùy thuộc vào quá trình vận hành (từ 6 tháng đến 01 năm). Nước thải bỏ sau rửa lọc chỉ có cặn bẩn, không có thành phần ô nhiễm, được đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Dự án.

2. Kế hoạch vận hành thử nghiệm

2.1. Thời gian vận hành thử nghiệm: 06 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép môi trường.

2.2. Công trình, thiết bị xả nước thải phải vận hành thử nghiệm: Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất thiết kế 180 m^3/ngày đêm.

2.2.1. Vị trí lấy mẫu

- Vị trí lấy mẫu nước thải đầu vào: Nước thải đầu vào tại bể thu gom của hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Vị trí lấy mẫu nước thải đầu ra: Nước thải đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung.

2.3. Tần suất lấy mẫu

Thực hiện quan trắc nước thải theo quy định tại Khoản 5, Điều 21, Thông tư 02/2022/TT-BTNMT, cụ thể:

Tần suất quan trắc và thời gian thực hiện:

STT	Kế hoạch vận hành thử nghiệm	Ghi chú
1	Thời gian đánh giá: 03 ngày liên tiếp sau khi hệ thống xử lý nước thải vận hành thử nghiệm ổn định	
2	Tần suất lấy mẫu và giám sát: + 01 mẫu đơn đầu vào để làm căn cứ đánh giá hiệu suất xử lý (bể gom); + 03 mẫu đơn đầu ra của hệ thống trong 03 ngày liên tiếp (Nước thải sau xử lý).	
3	Đợt 1: Sau khi hệ thống vận hành thử nghiệm ổn định	
4	Đợt 2: ngày kế tiếp đợt 1	
5	Đợt 3: ngày kế tiếp đợt 2	

6	* Thông số: Lưu lượng; pH; BOD_5; TSS; Tổng chất rắn hòa tan (TDS); Sunfua (tính theo H_2S); Amoni (tính theo N); Nitrat NO_3^- (tính theo N); Dầu mỡ động thực vật; Tổng các chất hoạt động bề mặt; Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P); Tổng Coliform. * Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT, cột B hệ số K=1	

3. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường:

3.1. Thu gom, xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án đầu tư bảo đảm đáp ứng quy định về giá trị giới hạn cho phép của chất ô nhiễm tại Phần A Phụ lục này trước khi xả thải ra ngoài môi trường.

3.2. Đảm bảo hệ thống thu gom, thoát nước mưa hoàn toàn riêng biệt với hệ thống thu gom, xả nước thải sau xử lý theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3.3. Có sổ nhật ký vận hành, ghi chép đầy đủ thông tin của quá trình vận hành thử nghiệm và vận hành công trình xử lý nước thải. Trong quá trình vận hành thử nghiệm, thực hiện nghiêm túc, đầy đủ trách nhiệm quy định tại Khoản 7 và Khoản 8 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Trường hợp có thay đổi kế hoạch vận hành thử nghiệm theo Giấy phép môi trường này thì phải thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Khoản 5 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

3.4. Đảm bảo bố trí nguồn lực, thiết bị, hóa chất để thường xuyên vận hành hiệu quả hệ thống, công trình thu gom, xử lý nước thải.

3.5. Vận hành thường xuyên hệ thống xử lý mùi từ hệ thống xử lý nước thải.

3.6. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc xả thải ra môi trường khi chưa đáp ứng quy định về xả thải theo yêu cầu quy định tại Mục 2.3 Phần A của Phụ lục này và phải dừng ngay việc xả nước thải để thực hiện các biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 2:
BẢO ĐẢM GIÁ TRỊ GIỚI HẠN ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG VÀ CÁC YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

A. NỘI DUNG CẤP PHÉP VỀ TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG:

1. Nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung

- Nguồn số 01: Khu vực phòng đặt máy móc thiết bị của hệ thống XLNT

- Nguồn số 02: Khu vực đặt máy phát điện dự phòng

2. Vị trí phát sinh tiếng ồn, độ rung

- Tọa độ vị trí khu vực phòng đặt máy móc thiết bị của hệ thống XLNT: hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục $105^0 30'$, múi chiếu 3^0:

X: 2526079 Y: 447413

- Tọa độ vị trí khu vực phòng đặt máy móc thiết bị của hệ thống XLNT: hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục $105^0 30'$, múi chiếu 3^0:

X: 2526035 ———Y: 447360

3. Tiếng ồn, độ rung phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật môi trường đối với tiếng ồn, độ rung QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn Quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn Quốc gia về độ rung, cụ thể như sau:

3.1. Tiếng ồn: QCVN 26:2010/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn

TT	Giới hạn cho phép tối đa về tiếng ồn, dBA		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Từ 6-21 giờ	Từ 21-6 giờ		
1	70	55	-	*Khu vực thôngthường*

3.2. Độ rung: QCVN 27:2010/BTNMT-Quy chuẩn quốc gia về độ rung

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và mứcgia tốc rung cho phép, dB		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Từ 6-21 giờ	Từ 21-6 giờ		
1	70	60	-	*Khu vực thôngthường*

B. YÊU CẦU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG

1. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung:

- Máy móc được lắp đặt đều là mới và được sản xuất theo công nghệ tiên tiến.

- Các máy móc, thiết bị gây tiếng ồn lớn của dự án được đặt trong nhà có mái che chắn để giảm thiểu tiếng ồn ảnh hưởng đến khu vực lân cận. Lắp thêm đệm chống ồn cho các thiết bị có công suất lớn.

- Thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng máy móc thiết bị, tra dầu bôi trơn máy, phát hiện kịp thời âm thanh khác thường phát ra từ máy đang hoạt động và có biện pháp sửa chữa, thay thế phụ tùng để giảm thiểu tiếng ồn cũng như tăng tuổi thọ thiết bị.

- Các thiết bị gây rung được lắp đặt thêm trên đệm cao su và lò so chống rung, giảm độ rung tối thiểu.

2. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường

Các nguồn phát sinh tiếng ồn, độ rung phải được giảm thiểu bảo đảm nằm trong giới hạn cho phép quy định tại phần A Phụ lục này.

PHỤ LỤC 3:
YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI, PHÒNG NGỪA VÀ ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

A. QUẢN LÝ CHẤT THẢI

1. Chủng loại, khối lượng chất thải phát sinh:

1.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên:

STT	Loại chất thải	Khối lượng (Kg/năm)	Mã chất thải
1	Bóng đèn huỳnh quang và các loại thủy tinh hoạt tính thải	80	16 01 06
2	Hộp mực in thải	80	08 02 04
3	Chất hấp thụ, giẻ lau, găng tay dính dầu, sơn, dung môi	70	18 02 01
4	Ắc quy chì thải	170	19 06 01
5	Các loại pin, ắc quy khác		19 06 05
Tổng		**400**	

1.2. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

- Chất thải rắn sinh hoạt: khoảng 650 kg/ngày.

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với việc lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại:

2.1. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải nguy hại

- Thiết bị lưu chứa: 04 thùng dung tích 100l/thùng có nắp đậy.

- Khu chứa chất thải nguy hại:

+ Diện tích: 12 m^2.

+ Thiết kế, cấu tạo: Xây bằng tường gạch, sàn được láng bê tông, trên có mái che, được dán nhãn cảnh báo CTNH.

2.2. Thiết bị, hệ thống, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt

- Thiết bị lưu chứa: trang bị 02 loại thùng đựng có nắp đậy, một thùng đựng rác thải hữu cơ, một thùng đừng rác thải vô cơ.

- Công trình lưu giữ: Bố trí tại tầng hầm Khu trung tâm thương mại diện tích khoảng 30 m^2.

B. YÊU CẦU VỀ PHÒNG NGỪA VÀ ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

Chủ dự án có trách nhiệm phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường liên quan hệ thống xử lý nước thải và các sự cố môi trường khác như sau:

1. Bố trí các thiết bị chắn rác để tránh tắc đường ống thu gom, tiêu thoát nước thải.

2. Định kỳ kiểm tra, vệ sinh đường ống thoát nước thải.

3. Định kỳ hút bùn của hệ thống xử lý nước thải.

4. Thực hiện trách nhiệm phòng ngừa sự cố môi trường, chuẩn bị ứng phó sự cố môi trường, tổ chức thực hiện kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, phục hồi môi trường sau sự cố môi trường theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 125 và Điều 126 Luật Bảo vệ môi trường.

PHỤ LỤC 4
CÁC YÊU CẦU KHÁC VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Quản lý các chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường và theo đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Định kỳ chuyển giao chất thải cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

2. Tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

3. Báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm hoặc đột xuất; công khai thông tin môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Tuyệt đối không được phép xả nước thải chưa qua xử lý hoặc xử lý chưa đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn ra ngoài môi trường. Chịu mọi trách nhiệm theo quy định của pháp luật nếu để xảy ra các hành vi vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường; Bố trí đủ kinh phí để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường, chương trình quan trắc môi trường, giám sát môi trường và phòng ngừa các rủi ro, sự cố môi trường trong quá trình hoạt động của dự án.

5. Đền bù, khắc phục sự cố môi trường nếu để xảy ra sự cố môi trường trong quá trình thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành./.

BẢN SAO

HGiang.DA.1.24.3

BỘ XÂY DỰNG
CỤC GIÁM ĐỊNH NHÀ NƯỚC VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số: 62 /GĐ-DDCN/HT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnhphúc

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2024

THÔNG BÁO
KẾT QUẢ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và nghị định 44/2016/NĐ- CP ngày 15/5/2016 của Chính Phủ;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 13/3/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp cho các công trình thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang; Văn bản 522/SXD-QH ngày 15/4/2024 ý kiến về điều chỉnh GPXD;

Căn cứ vào hồ sơ thiết kế được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình tại Văn bản số 05/HDXD-QLDA ngày 03/01/2020; thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật tại Văn bản số 135/HDXD-QLTK ngày 09/3/2020 và Thông báo thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (điều chỉnh) số 88/HDXD-QLDA ngày 28/3/2024;

Căn cứ Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Hà Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án;

Căn cứ Văn bản nghiệm thu về PCCC số 04/NT-PCCC ngày 19/02/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Hà Giang;

Căn cứ báo cáo hoàn thành thi công xây dựng công trình số 098/2024/BC-VGR ngày 22/3/2024 và báo cáo giải trình số 162.1/2024/VGR/PTDA ngày 17/4/2024 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

Căn cứ Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình lập ngày 03/4/2024 giữa Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Cục Giám định) với Chủ đầu tư;

Căn cứ Biên bản nghiệm thu hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng số 01/VH/HTHM/CTĐVSD/TTTM ngày 03/3/2024 được Chủ đầu tư lập cùng các bên liên quan;

Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình đưa vào sử dụng của Chủ đầu tư - Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đối với công trình như sau:

1. Thông tin về công trình:

a) Tên công trình: Trung tâm thương mại, khách sạn thuộc dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop - House Hà Giang.

Đối tượng nghiệm thu: tầng hầm và 4 tầng khối đế của công trình.

b) Địa điểm xây dựng: tại Phường Trần Phú, TP. Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

c) Loại và cấp công trình: công trình dân dụng, cấp I.

d) Mô tả các thông số chính:

- Diện tích khu đất: 4.257m^2.

- Diện tích đất xây dựng: 2.786,2m^2.

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 31.383,5m^2.

- Quy mô công trình:

+ Công trình gồm 19 tầng nổi + 01 tầng hầm + 01 tầng kỹ thuật mái, chiều cao công trình (tính từ cos mặt sân ngoài nhà đến đỉnh mái của tầng kỹ thuật) là +95,6m. Công trình có 139 phòng nghỉ khách sạn.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đường nội bộ, công trình phụ trợ, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà, v.v..

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

- Chủ đầu tư và các Nhà thầu tham gia xây dựng công trình chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, phù hợp của: Hồ sơ thiết kế so với các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn thiết kế; bản vẽ hoàn công so với hồ sơ thiết kế được phê duyệt và thực tế công trình đã hoàn thành; hồ sơ hoàn thành công trình so với các quy định của pháp luật, giải trình tại báo cáo giải trình số 162.1/2024/VGR/PTDA ngày 17/4/2024 và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu chất lượng công trình.

- Chủ đầu tư và các Nhà thầu tham gia xây dựng công trình có trách nhiệm đảm bảo an toàn cho người và công trình trong quá trình tiếp tục thi công, hoàn thiện phần còn lại của công trình.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định của hợp đồng đã ký với khách hàng (kể cả đối với phần diện tích cho thuê) sau khi nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

- Trong quá trình khai thác, sử dụng, Chủ đầu tư, Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng hạng mục công trình, công trình xây dựng theo đúng công suất, tải trọng và công năng theo thiết kế được duyệt.

- Tổ chức bảo trì công trình theo quy trình bảo trì công trình đã được duyệt và thực hiện việc quan trắc công trình theo quy định.

- Duy trì và đảm bảo năng lực hoạt động của hệ thống PCCC của công trình thường xuyên, liên tục; đảm bảo an toàn PCCC và theo các nội dung liên quan tại Văn bản số 04/NT-PCCC ngày 19/2/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Hà Giang cấp cho công trình.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Sở XD tỉnh Hà Giang;
- Bộ phận một cửa - BXD;
- Lưu: DDCN, VT.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỘNG HOÀ XHCN VIỆT NAM
CỤC GIÁM ĐỊNH NHÀ NƯỚC VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
BỘ XÂY DỰNG

Hà Huy Hà

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 25 -12- 2024
5886 - - - - - - 01
SỐ CHỨNG THỰC ..... QUYỂN SỐ ..... SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 00 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Thị Liên

BẢN SAO

BỘ XÂY DỰNG
CỤC GIÁM ĐỊNH NHÀ NƯỚC
VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 196/GĐ-DDCN/HT

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2024

THÔNG BÁO
KẾT QUẢ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Căn cứ Điều 24 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 05/HĐXD-QLDA ngày 03/01/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật; Văn bản số 88/HĐXD-QLDA ngày 28/3/2024 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh) của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 13/3/2020; Văn bản số 522/SXD-QH ngày 15/4/2024 ý kiến về điều chỉnh giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Văn bản số 33/NT-PCCC ngày 23/10/2024 về việc chấp thuận nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ, Công an tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng số 1810-1/2024/BC-VGR ngày 18/10/2024 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Mã số hồ sơ TTHC số 000.00.00.G17-241028-0045); Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 01/VH/HTHM/CTĐVSD/KS ngày 30/10/2024;

Căn cứ Báo cáo kết quả khắc phục và giải trình một số tồn tại số 518/2024-PTDA-VGR ngày 02/12/2024 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Mã số hồ sơ TTHC số 000.00.00.G17-241203-0058) theo yêu cầu tại Thông báo số 1170/GĐ-DDCN/GT ngày 26/11/2024 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng;

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Cục Giám định) chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của Chủ đầu tư với nội dung như sau:

1. Thông tin về công trình

a) Công trình: Trung tâm thương mại, khách sạn thuộc dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop – House Hà Giang.

Phần công trình được chấp thuận kết quả nghiệm thu: Khách sạn (từ tầng 5 đến tầng 19 và kỹ thuật mái; không bao gồm tầng hầm và 4 tầng khối đế đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành tại Thông báo số 62/GĐ-DDCN/HT ngày 06/5/2024).

b) Địa điểm xây dựng: phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

c) Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

d) Quy mô, công năng: Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm, 19 tầng nổi (khối đế 06 tầng, khối tháp 13 tầng) và 01 tầng kỹ thuật mái. Chiều cao công trình là 95,6m. Tổng diện tích sàn là 31.384,5 m^2 với công năng hỗn hợp thương mại và khách sạn. Trong đó từ tầng 1 đến tầng 4 bố trí khu thương mại dịch vụ, từ tầng 5 đến tầng 19 được bố trí 142 phòng khách sạn và các diện tích phụ trợ khách sạn.

2. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

a) Tập hợp và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định;

b) Tổ chức quản lý sử dụng, khai thác vận hành công trình theo đúng công năng, thiết kế được thẩm định, phê duyệt, giấy phép xây dựng được cấp, quy hoạch được phê duyệt và các văn bản chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm rà soát, đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP trước khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng;

d) Lập kế hoạch bảo trì công trình, tổ chức thực hiện bảo trì, quan trắc công trình trong quá trình khai thác sử dụng theo quy định; duy trì các điều kiện an toàn về phòng cháy và chữa cháy của công trình đã được nghiệm thu theo nội dung Văn bản số 33/NT-PCCC ngày 23/10/2024 về nghiệm thu phòng cháy chữa cháy của Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Công an tỉnh Hà Giang;

đ) Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia xây dựng công trình chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, phù hợp của báo cáo hoàn thành thi công xây dựng công trình số 1810-1/2024/BC-VGR ngày 18/10/2024; báo cáo kết

quả khắc phục các tồn tại số 518/2024-PTDA-VGR ngày 02/12/2024; hồ sơ thiết kế so với quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế; bản vẽ hoàn công so với thực tế thi công và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; hồ sơ hoàn thành công trình so với quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu và chất lượng công trình xây dựng./.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỤC GIÁM ĐỊNH NHÀ NƯỚC VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Hà Huy Hà

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT Phạm Minh Hà (để b/cáo);
- Cục trưởng (để b/cáo);
- Bộ phận một cửa – BXD;
- Lưu: VT, DDCN.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 25 -12- 2024

SỐ CHỨNG THỰC 5886 ..... QUYỂN SỐ 01 ..... SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN

Vũ Thị Liên

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----------	----------
Số: 349/2024/CV – VINPEARL	

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Vinpearl ("***Công ty***" và/hoặc "***Vinpearl***") xin gửi lời chào trân trọng tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("***UBCKNN***") và chân thành cảm ơn Quý Ủy ban đã hỗ trợ và giúp đỡ Công ty trong thời gian qua.

Ngày 27/12/2024, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán ra công chúng số 301/GCN-UBCK do chủ tịch Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Tuy nhiên, qua rà soát, Công ty nhận thấy có nội dung cần đính chính tại Mục VII.4 trang 206 – Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá tại Bản cáo bạch ngày 26/12/2024 như sau:

Nội dung cũ	Nội dung sửa đổi
"700.088.210.000 VND (bằng chữ: Bảy trăm tỷ không trăm tám mươi tám triệu hai trăm mười nghìn đồng)"	"700.882.100.000 đồng (Bằng chữ: bảy trăm tỷ tám trăm tám mươi hai triệu một trăm nghìn đồng)"

Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 Luật Chứng khoán:

"3. Sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng mà phát sinh thông tin quan trọng liên quan đến hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, tổ chức phát hành phải công bố thông tin phát sinh theo phương thức quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật này và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung hồ sơ."

Công ty làm công văn này để đính chính Bản cáo bạch đã nộp tại UBCKNN. Công ty cam kết sẽ thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo phương thức quy định tại Khoản 3 Điều 25 Luật Chứng khoán:

"Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng

...

3. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực, tổ chức phát hành phải công bố Bản thông báo phát hành trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp."

Trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của UBCKNN./.

Nha Trang, ngày 30 tháng 12 năm 2024

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456698

NGUYỄN THU HẰNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẶNG THANH THỦY

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐỖ MỸ HƯƠNG

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2024

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI
CHI NHÁNH HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI - CHI NHÁNH HÀ NỘI

NGUYỄN THỊ THANH HÀ