

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 – 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong 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 Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 12 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 này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 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,



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

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

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		25.648.176	12.439.789
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.778.289	1.878.394
1.	Tiền	111		778.289	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000	1.497
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.558.112	1.537.107
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		151.787	130.782
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.829.789	4.954.416
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	810.658	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	976.348	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	34	12.539.800	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.507.008	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.025)	(5.726)
IV.	Hàng tồn kho	140	10	5.711.543	3.054.811
1.	Hàng tồn kho	141		5.711.543	3.054.811
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		770.443	1.015.061
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	361.352	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		363.241	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		48.885.359	32.388.570
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		848.046	79.685
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	34	607.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	241.046	79.685
II. Tài sản cố định	220		15.260.708	15.352.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.626.027	14.665.875
- Nguyên giá	222		23.508.242	22.545.767
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.882.215)	(7.879.892)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	305.496	333.152
- Nguyên giá	225		339.375	339.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(33.879)	(6.223)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	329.185	353.874
- Nguyên giá	228		627.104	609.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(297.919)	(255.582)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	548.983	578.760
- Nguyên giá	231		752.571	752.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(203.588)	(173.811)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.252.524	3.839.462
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.252.524	3.839.462
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	27.376.663	12.065.840
1. Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.264.203	11.568.116
VI. Tài sản dài hạn khác	260		598.435	471.922
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	463.493	470.188
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		134.942	1.734
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		74.533.535	44.828.359

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		41.466.650	28.561.030
I.	Nợ ngắn hạn	310		29.088.881	25.221.862
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.326.890	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	13.734.350	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.197.108	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		223	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.811.649	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	449.797	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.261.027	1.433.090
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	3.306.501	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.336	1.281
II.	Nợ dài hạn	330		12.377.769	3.339.168
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	725.698	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.955.844	1.333.441
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	8.696.227	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		33.066.885	16.267.329
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	33.066.885	16.267.329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.232.122	15.041.382
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.326.273	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		1.182.550	530.435
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		74.533.535	44.828.359


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu


Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng




Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	6.095.338	6.179.538
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.519	2.032
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	26	6.091.819	6.177.506
4. Giá vốn hàng bán	11	27	5.256.667	9.684.779
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		835.152	(3.507.273)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	700.103	8.722.915
7. Chi phí tài chính	22	29	1.636.341	3.671.795
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.223.050	3.046.320
8. Chi phí bán hàng	25	30	495.218	537.120
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	(228.966)	508.692
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(367.338)	498.035
11. Thu nhập khác	31	31	1.699.615	98.737
12. Chi phí khác	32	32	139.689	56.347
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.559.926	42.390
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.192.588	540.425
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	143.246	9.814
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(133.208)	176
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		1.182.550	530.435


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.192.588	540.425
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.373.746	1.421.999
Các khoản dự phòng	03	(1.224.757)	(582.505)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	155.175	301.005
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.293.907)	(3.638.338)
Chi phí lãi vay	06	1.223.049	3.046.320
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	425.894	1.088.906
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.021.301	2.335.039
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.656.732)	417.608
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	19.227.070	(6.265.974)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(248.104)	112.149
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(4.913.539)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.066.376)	(1.991.064)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.329)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	17.667.724	(9.216.875)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.641.005)	(1.104.757)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	85.302	81.563
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(27.174.085)	(28.874.662)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.007.280	21.823.266
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.816.078)	(1.735.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.608	8.470.801
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	71.585	219.964
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(31.094.393)	(1.118.825)

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

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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	10.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	17.490.074	79.536.972
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(19.781.856)	(77.584.150)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>13.325.224</i>	<i>11.952.822</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(101.445)	1.617.122
 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	1.340	1.180
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	1.778.289	1.878.394

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 21 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 Bình 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
19	Chi nhánh Hà Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Giang")	Tổ 12, Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang, Việt Nam
20	Chi nhánh Bắc Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bắc Ninh")	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
21	Chi nhánh Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hưng Yên")	Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 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 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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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 này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 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.

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 hữu 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.

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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 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 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.

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

Thu nhập, chi phí từ 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.

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.

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền mặt	9.687	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	766.722	1.859.570
Tiền đang chuyển	1.880	4.025
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000	1.497
	1.778.289	1.878.394

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm				Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Triệu VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Ngắn hạn	1.558.112	-	3.699.224	1.537.107	-	4.032.525
Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	151.787	-	151.787	130.782	-	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn	151.787	-	151.787	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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán với lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Dài hạn					
Đầu tư vào công ty con					
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	27.376.663	-		12.065.840	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển	16.112.460	-	(*)	497.724	-
Khách sạn Landmark 81	10.319.329	-	(*)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển	3.684.754	-	(*)	-	-
Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác.					
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty					
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	11.264.203	-		11.568.116	-
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (ii)	11.264.203	-		11.568.116	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa (ii)	10.238.369	-	(*)	10.326.403	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes	644.492	-	(*)	689.106	(*)
	381.342	-	(*)	180.000	(*)
	-	-		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 31/12/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 30/06/2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Có lãi		Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Có lãi

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	471.030	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	207.624	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	132.004	34.550
	810.658	728.638

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	306.625	306.440
---	---------	---------

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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	17.589	-
Khác	178.902	271.318
	976.348	438.413

Trong đó:

Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	688.233	76.858
---	----------------	---------------

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	173.202	2.830.299
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	744.401	-
Các khoản chi hộ	60.335	595.199
Phải thu từ hoạt động theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Du lịch Phú Quốc	-	14.353
Lãi dự thu	483.603	21.615
Khác	45.467	331.625
	1.507.008	3.793.091
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	747.002	665.140
b. Dài hạn		
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Lãi dự thu	161.652	-
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.475	4.621
Khác	20.373	19.518
	241.046	79.685
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	162.943	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.207.790	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.392.879	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	102.953	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	6.030	-	8.066	-
Hàng hóa	1.780	-	2.941	-
Thành phẩm	111	-	70	-
	5.711.543	-	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 năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	29.885	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	12.548	13.006
Chi phí bảo hiểm	10.168	9.739
Chi phí sửa chữa	3.544	14.149
Chi phí bán hàng căn hộ chưa bàn giao	285.629	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	19.578	51.708
	361.352	106.553
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	127.450	123.470
Chi phí hoa hồng thẻ golf	138.750	130.891
Chi phí thuê đất trả trước	100.264	94.854
Chi phí sửa chữa	63.607	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.174	29.269
	463.493	470.188

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

	Số đầu năm Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã thực nộp trong năm Triệu VND	Số cuối năm Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	-	-	45.850
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	872.172	(159.665)	750.082
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	143.246	(35.329)	118.194
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	162.042	(170.312)	41.194
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	120.161	(112.818)	32.593
Tiền thuê đất	3.059	2.446.087	(2.447.424)	1.722
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	393.358	(381.440)	253.323
	367.030	4.137.066	(3.306.988)	1.197.108

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị văn phòng		Cây trồng và vật nuôi lâu năm		Tài sản cố định khác		Tổng	
	Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND	
NGUYỄN GIÁ														
Số dư đầu năm	15.419.445		5.207.481		823.832		99.071		382.074		613.864		22.545.767	
Tăng trong kỳ	5.842		38.809		4.752		2.808		242		1.297		53.750	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	739.938		581.095		1.062				613		5.735		1.328.443	
Thanh lý, nhượng bán	(160.218)		(164.706)		(59.834)		(6.781)		(693)		(20.715)		(412.947)	
Phân loại lại	-		(8.246)		1.475		-		-		-		(6.771)	
Số dư cuối năm	16.005.007		5.654.433		771.287		95.098		382.236		600.181		23.508.242	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ														
Số dư đầu năm	3.577.078		3.150.851		422.500		80.308		288.211		360.944		7.879.892	
Khấu hao trong kỳ	652.741		464.602		61.055		11.036		32.451		46.113		1.267.998	
Thanh lý, nhượng bán	(104.248)		(105.230)		(36.328)		(3.074)		(687)		(16.108)		(265.675)	
Phân loại lại	-		(308)		308		-		-		-		-	
Số dư cuối năm	4.125.571		3.509.915		447.535		88.270		319.975		390.949		8.882.215	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI														
Tại ngày đầu năm	11.842.367		2.056.630		401.332		18.763		93.863		252.920		14.665.875	
Tại ngày cuối năm	11.879.436		2.144.518		323.752		6.828		62.261		209.232		14.626.027	

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

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

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	326.276	261.875	21.305	609.456
Tăng trong năm	-	23.649	5.285	28.934
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.496)	(790)	(11.286)
Số dư cuối năm	326.276	275.028	25.800	627.104
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	40.624	206.938	8.020	255.582
Khấu hao trong năm	8.712	35.749	3.854	48.315
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.978)	-	(5.978)
Số dư cuối năm	49.336	236.709	11.874	297.919
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	285.652	54.937	13.285	353.874
Tại ngày cuối năm	276.940	38.319	13.926	329.185

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cầu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cầu 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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng cầu 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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu năm	3.839.462	4.890.458
Tăng trong năm	1.741.505	1.783.044
Tăng do sáp nhập Công ty Cổ Phần Vinpearl Làng Vân	-	455.995
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.328.443)	(188.465)
Xuất trả chi phí chi hộ cho dự án	-	(2.417.446)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(35.977)
Giảm do tách Công ty Cổ Phần Vinpearl Cửa Hội	-	(643.408)
Xóa sổ	-	(4.739)
Số cuối năm	4.252.524	3.839.462

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	974.124	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	695.471
Dự án Cảng Phú Quý	1.130.514	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	263.608	556.500
Dự án Vinpearl Làng Vân	481.737	472.422
Các dự án khác	691.511	624.387
	4.252.524	3.839.462

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có	Giá trị/ Số có
	khả năng trả nợ	khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.883.726	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	85.320	149.647
Công ty CP tập đoàn TDI	68.828	36.777
Công ty TNHH Thương mại và vật liệu xây dựng Việt Anh	81.265	109.084
Công Ty TNHH Vận Hành Vincomretail	73.712	5.940
Công ty TNHH An Bình Stone	51.038	59.909
Công ty Cổ phần Vinhomes	39.384	37.615
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	-	138.185
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	-	79.149
Khác	1.043.617	995.628
	5.326.890	6.553.784
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	4.113.559	5.193.780
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)		

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	377.495	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	13.320.752	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh Khác	36.103	36.132
	13.734.350	339.625
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	1.350	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)		

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	941.189	1.049.550
Chi phí xây dựng dự án trích trước	198.435	235.598
Chi phí tiền lương trích trước	271.860	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	213.342	144.790
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.197	5.486
Khác	181.626	127.420
	1.811.649	1.783.837

(i) Tại ngày 31 tháng 12 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 năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	358.351	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	33.416	35.837
Khác	58.030	27.516
	449.797	496.489
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	337.417	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	310.764	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	75.035	78.592
Khác	2.482	15.572
	725.698	1.077.947

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	782.759	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	2.288.005	218.931
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	138.459	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	51.804	216.888
	3.261.027	1.433.090
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	29.323	100.000

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần NOVA Phú Sa để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm 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)	1.914.892	591.713
Khác	-	200.776
	2.955.844	1.333.441
Trong đó: Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	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 thỏa thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Triệu VND Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 11,7%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	1.232.801 469.767	1.232.801 469.767	9.630.539 1.891.019	(7.555.172) (1.368.343)	(1.667) -	3.306.501 992.443
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 10,8%-11,3%, trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	210.671	210.671	584.484	(503.347)	-	291.808
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 6,5% đến 8,15%, trả lãi hàng tháng	236.406	236.406	477.484	(393.274)	(1.667)	318.949
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 14,5%/năm, trả lãi hàng tháng	299.957	299.957	515.398	(301.805)	-	513.550
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	- Trả nợ gốc 1 lần hoặc nhiều lần khi ghi có vào tài khoản thấu chi - Lãi suất 7,65% đến 9,65%, trả lãi cuối tháng	-	-	2.375.987	(1.186.236)	-	1.189.751
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang		16.000	16.000	-	(16.000)	-	-
Công ty TNHH Vận tải Sinh thái Vinbus		-	-	349.667	(349.667)	-	-
Công ty cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		-	-	300.000	(300.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa		-	-	37.000	(37.000)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách Sạn Landmark 81		-	-	3.099.500	(3.099.500)	-	-
Vay dài hạn tới hạn trả		100.000	100.000	-	(100.000)	-	-
(được trình bày ở phần vay dài hạn)		12.523.690	12.523.690	198.062	(12.721.752)	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn		13.856.491	13.856.491	9.828.601	(20.376.924)	(1.667)	3.306.501
(được trình bày ở phần vay dài hạn)							3.306.501

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị
		Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	4.941.704	(191.600)	48.200	4.989.904
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình</i>	<i>191.600</i>	<i>191.600</i>	<i>-</i>	<i>(191.600)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>52.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>52.000</i>
(*)	-	-	4.889.704	(12.721.752)	48.200	4.937.904
<i>Vay hợp vốn (**)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.889.704</i>	<i>(12.721.752)</i>	<i>48.200</i>	<i>4.937.904</i>
Trái phiếu phát hành (***)	12.523.690	12.523.690	3.838.235	(12.913.352)	66.150	3.706.323
	12.715.290	12.715.290	8.779.939	(12.913.352)	48.200	8.696.227

Trong đó:

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

(*) Khoản vay công ty con có kỳ hạn gốc 14 tháng, chịu lãi suất 12%, trả lãi khi đáo hạn.

(**) 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)	4.937.904	-

- (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 năm Triệu VND	Số đầu năm 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
Deutsche Bank AG, Singapore Branch (i)	USD	2029	3.706.323	-

(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 Triệu VND	Dài hạn Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu năm	386.876	836.180	1.223.056
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát và nghĩa vụ phải trả tại hoạt động kinh doanh	(386.876)	(836.180)	(1.223.056)
Số dư cuối năm	-	-	-

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	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
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	26.525.322	4.498.782	10.994	(19.476.357)	11.558.741
Phát hành cổ phiếu phổ thông	10.000.000	-	-	-	10.000.000
Lỗi trong kỳ	-	-	-	530.435	530.435
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sát nhập công ty	200.000	956.000	-	(7)	1.155.993
Tách công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	(1.263.803)	-	-	290.523	(973.280)
Tách công ty cổ phần thương mại và kinh doanh Ngọc Việt	(20.420.137)	(4.374.735)	(8.817)	18.799.129	(6.004.560)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>					
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	-	-	-	1.182.550	1.182.550
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.273	33.066.885

(*) 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 năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162

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

Vốn điều lệ

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

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	6.116.455	6.099.538
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	60.396	-
Doanh thu khác	(81.513)	80.000
	6.095.338	6.179.538
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	3.519	2.032
	3.519	2.032
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.091.819	6.177.506
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan	1.009.577	1.014.651
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)		

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	5.324.727	8.561.506
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	12.213	-
Giá vốn khác	(80.273)	1.123.273
	5.256.667	9.684.779

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	1.141.518	2.797.467
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	81.532	248.853
Lỗ chênh lệch tỷ giá	368.725	304.101
Phân bổ chiết khấu	-	249.706
Chi phí tài chính khác	44.566	71.668
	1.636.341	3.671.795

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	482.718	648.403
Chi phí khấu hao TSCĐ	74.580	96.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.143	509.818
Chi phí dự phòng	(1.223.056)	(830.249)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.649	83.765
	(228.966)	508.692
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	149.009	155.648
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.339	22.383
Chi phí dịch vụ mua ngoài	332.870	359.089
	495.218	537.120

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cầu 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	-	35.381
Các khoản khác	43.424	63.356
	1.699.615	98.737

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	57.509	39.569
Các khoản khác	82.180	16.778
	139.689	56.347

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1.192.588	540.425
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(1.149.473)	(491.359)
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	1.320.458	1.675.427
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	170.985	1.184.068
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	43.115	49.066
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	43.115	49.066
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.623	9.814
Chi phí thuế 1% tạm nộp hoạt động bất động sản	133.207	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	141.830	9.814

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

34. 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 năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			306.625	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	16.274	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	58.929	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	29.561	68.375
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	40.746	63.941
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.936	-
Công ty Cổ phần 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	28.812	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	10.980	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	3.639	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	24.868	3.864
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	30.416	2.821
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.808	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.609	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	907	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không là bên liên quan từ 08/06/2024	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	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	5.646	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	980	-

			Số cuối năm	Số đầu năm
Quý Thiện Tâm	Mối quan hệ Bên liên quan khác	Nội dung nghiệp vụ Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	407	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.177	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.175	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.139	2.059
Công ty Cổ phần Quý giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	494	4.039
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	8.122	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			688.233	76.858
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.589	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	690	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	147	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.054	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			747.002	665.140
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	173.202	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	39.157	58.638
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	42.398	21.615
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	21.178	-

			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Mối quan hệ Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Nội dung nghiệp vụ Phải thu lãi cho vay	22.857	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu lãi cho vay	96.985	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	127.167	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	89.086	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	105.111	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Số dư đặt cọc	27.025	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	-	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	-	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	2.836	1.309
Phải thu dài hạn khác			162.943	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu lãi cho vay	133.685	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	27.966	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.292	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			12.539.800	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	5.651.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.763.000	-

			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Mối quan hệ Công ty trong cùng tập đoàn	Nội dung nghiệp vụ Phải thu về cho vay	3.000.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	994.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	131.800	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			607.000	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	287.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	320.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			4.113.559	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	3.883.726	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	85.320	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	6.006	33.682
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	39.384	37.615
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.050	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	73.712	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	6.635	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không là bên liên quan từ 08/06/2024	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
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	9.900	-

			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Mối quan hệ Bên liên quan khác	Nội dung nghiệp vụ Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	686	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.109	5.330
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.032	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			29.323	100.000
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác về thu chi hộ	20.724	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	599	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	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			1.350	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.350	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			10.498	-
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	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả lãi vay	365	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả lãi vay	855	-

- (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	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		7.520	24.896
Cung cấp dịch vụ		43.708	132.624
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		57.636	60.514
Thu nhập khác		-	1.281
Hoàn trả khoản vay		-	22.196.936
Nhận khoản vay		-	18.363.750
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Cho vay		-	19.705.662
Thu hồi khoản cho vay		-	16.181.542
Thu nhập lãi cho vay		-	126.221
Phí quản lý		143.154	163.575
Chi phí lãi vay		-	178.467
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.882.561
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính		-	339.375
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.524.120
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông		-	9.695.897
Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.522.946
Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang		-	12.528
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	168.909
Cung cấp dịch vụ		-	216.442
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		348.374	1.115.990
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		917.406	858.162
Nhận hoàn trả vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		(88.034)	61.610
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.706	14.344

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.505	2.577
Cho vay		2.393.490	3.305.000
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	3.305.000
Thu nhập lãi cho vay		37.242	27.871
Nhận khoản vay		349.667	-
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông		-	769
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		65.404	89.167
Mua hàng hóa và dịch vụ		39.212	54.413
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
Chuyển nhượng dự án			9.791
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		383.629	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		168.797	-
Cho vay		8.623.310	-
Thu hồi khoản cho vay		2.685.310	-
Thu nhập lãi cho vay		244.104	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		32.893	32.321
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.659	13.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		45	-
Cho vay		2.763.000	-
Thu nhập lãi cho vay		89.086	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.544	15.063
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		170.474	300.606
Mua hàng hóa và dịch vụ		121	-
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Thu nhập lãi cho vay		-	20.523
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Chi phí lãi vay		2.071	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.527	58.558
Cung cấp dịch vụ		25.773	19.281
Thu nhập khác		-	-
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		536	581
Cung cấp dịch vụ		11.110	9.176
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		16.435	16.986
Mua hàng hóa và dịch vụ		18.228	25.036
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		6.968	7.438
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phiếu phổ thông		-	3.335
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		28.563	13.799
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.018	25.415
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		23.812	13.038
Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	76.132
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		116.191	48.669
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		65.205	45.223
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		26.991	7.178
Cung cấp dịch vụ		11.835	7.340
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		35.270	-
Cho vay		549.500	-

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Thu hồi khoản cho vay		417.700	
Thu nhập lãi cho vay		22.857	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		26.721	-
Nhận khoản vay		3.099.500	
Hoàn trả khoản vay		3.099.500	
Chi phí lãi vay		12.105	
Chi phí thuê khách sạn		-	34.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		99.404	107.770
Mua hàng hóa và dịch vụ		22	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa)	Công ty con (Trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		421	-
Cung cấp dịch vụ		11.378	-
Thu nhập lãi cho vay		55	-
Cho vay		1.000	
Thu hồi khoản cho vay		1.000	
Nhận khoản vay		37.000	
Hoàn trả khoản vay		37.000	
Chi phí lãi vay		365	165
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	20.735
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		20.783	16.200
Cung cấp dịch vụ		35	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		24.840	24.840
Nhận khoản vay		52.000	9.990
Hoàn trả khoản vay		-	28.790
Chi phí lãi vay		855	1.997
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không là bên liên quan từ 08/06/2024		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	12.322
Cung cấp dịch vụ		-	10.220
Nhận khoản vay		-	10.210.000
Hoàn trả khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.718	201
Nhận khoản vay		-	12.860.000
Hoàn trả khoản vay		-	11.097.000
Chi phí lãi vay		-	281.075
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.331.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		532	3.249
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	1.123
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.141	1.325
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.556	44.229
Công ty Cổ phần VinBrain	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		793	1.623
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		5.008	6.183
Mua hàng hóa và dịch vụ		77	-
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		854	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.048	17.492
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.151	3.094
Công ty cổ phần Vinbigdata	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.367	1.410
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.491	7.545
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		14.810	9.907
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.733	1.939
Thu nhập khác		-	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		6.262	11.535
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		405	123

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.765	129
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.501	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		36.876	1.695
Mua hàng hóa và dịch vụ		985	-
Cho vay		3.000.780	-
Thu hồi khoản cho vay		780	-
Thu nhập lãi cho vay		105.156	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		9.823.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		8.509.000	1.996.724
Thu nhập lãi cho vay		155.133	333.149
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.857.276
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.488	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		515	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		239	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	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		160	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		3	12
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		318	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	33.222.425
Hoàn trả khoản vay		-	25.791.611

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay		-	776.124
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	7.430.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	296.500
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty			296.500
Chi phí lãi vay		-	22.518
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		200	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		795	-
Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co.,Ltd	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		472	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		46	136
Công ty Cổ phần VinClub	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		982	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		149	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		631	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		474	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		434	-
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		414	-
Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		321	-
Vinfast USA Distribution, LLC	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		188	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn		

	Mối quan hệ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cung cấp dịch vụ		-	15.000
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		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	382.745
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	18.238
Hoàn trả khoản vay			1.900
Chi phí lãi vay		-	159
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	Công ty con		
Thu hồi vốn cổ phần		-	1.996
Hoàn trả khoản vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty con		
Thu hồi vốn cổ phần		-	1.996
Hoàn trả khoản vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty con		
Thu hồi vốn cổ phần		-	1.996
Hoàn trả khoản vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty con		
Thu hồi vốn cổ phần		-	1.996
Hoàn trả khoản vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty con		
Thu hồi vốn cổ phần		-	1.996
Hoàn trả khoản vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty được hưởng trong năm như sau:

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



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng




Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2024
PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Mã số	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: Triệu VND		
		Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Chênh lệch %
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	898.637	2.094.374	(1.195.737) -57%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	225.092	(952.352)	1.177.444 -124%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	242.304	5.387.356	(5.145.052) -96%
22	Chi phí tài chính	455.429	870.805	(415.376) -48%
25	Chi phí bán hàng	176.471	136.160	40.311 30%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	257.402	(448.190)	705.592 157%
31	Thu nhập khác	(46.789)	45.309	(92.098) -203%
32	Chi phí khác	(27.411)	11.817	(39.228) -332%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(356.172)	3.899.907	(4.256.079) -109%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý IV năm 2024 giảm 1.195 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp giảm 956 tỷ VND; (ii) Giá vốn khác giảm 248 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 5.145 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm 415 tỷ VND do không còn phát sinh các chi phí chiết khấu dự phòng biệt thự biển và chi phí phụ trội liên quan đến khoản trái phiếu chuyển đổi 425 triệu USD đã tất toán.
- Chi phí bán hàng tăng 40 tỷ VND do tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 705 tỷ chủ yếu do do quý IV năm 2024 không còn phát sinh khoản hoàn nhập dự phòng làm giảm chi phí 760 tỷ
- Thu nhập khác giảm 92 tỷ VND do trình bày lại các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định.
- Chi phí khác giảm 39 tỷ VND do trình bày lại các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định.
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN giảm 4.256 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

