CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456818

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**25.947.596**	**13.955.835**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.895.187**	**2.056.552**
1.	Tiền	111		1.895.187	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.561.352**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	155.027	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**15.442.147**	**6.125.353**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	986.636	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.088.878	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	39	12.464.401	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	949.640	3.944.632
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(47.408)	(71.383)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.851.593**	**3.109.895**
1.	Hàng tồn kho	141		5.851.593	3.109.895
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.197.317**	**1.126.928**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	489.736	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		628.963	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**50.948.473**	**30.116.895**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**5.148.499**	**80.540**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	39	4.879.275	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	269.224	80.540
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**33.100.820**	**23.473.776**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	32.070.104	22.700.478
	- Nguyên giá	*222*		*44.481.428*	*32.858.410*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(12.411.324)*	*(10.157.932)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	287.417	311.098
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(58.717)*	*(35.036)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	743.299	462.200
	- Nguyên giá	*228*		*1.092.752*	*766.731*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(349.453)*	*(304.531)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**579.546**	**586.150**
	- Nguyên giá	*231*		*787.583*	*762.543*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(208.037)*	*(176.393)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**5.029.426**	**3.993.457**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	5.029.426	3.993.457
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**1.365.834**	**1.241.713**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.365.834	1.241.713
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**5.724.348**	**741.259**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	666.856	703.050
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	134.940	38.209
3.	Lợi thế thương mại	269	19	4.922.552	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**76.896.069**	**44.072.730**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**45.412.088**	**30.755.907**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**30.816.037**	**23.395.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.892.436	1.782.919
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	13.853.038	443.673
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.464.910	491.178
4.	Phải trả người lao động	314		1.693	4.655
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.647.691	2.661.455
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	124.943	878.397
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	5.370.683	2.394.873
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	3.459.311	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	-	880.437
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.332	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**14.596.051**	**7.360.548**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	478.251	1.755.120
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	3.652.099	3.489.362
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	9.414.227	91.600
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	1.051.474	25.656
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	1.998.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**31.483.981**	**13.316.823**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**31.483.981**	**13.316.823**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		11.389.128	(2.037.138)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.406)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.071.189	521.449
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*521.449*	*(149.203)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm trước	*421b*		*2.549.740*	*670.652*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.771	2.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**76.896.069**	**44.072.730**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**29**	**14.388.176**	**9.265.281**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		12.027	11.178
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**29**	**14.376.149**	**9.254.103**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	11.513.053	11.823.195
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.863.096**	**(2.569.092)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	4.264.321	8.727.960
7.	Chi phí tài chính	22	33	1.740.331	3.898.466
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.325.781*	*3.080.645*
8.	Chi phí bán hàng	25	34	617.570	604.943
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	1.664.478	912.748
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**3.105.038**	**742.711**
11.	Thu nhập khác	31	35	48.163	111.371
12.	Chi phí khác	32	36	212.931	87.772
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(164.768)**	**23.599**
14.	**Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**2.940.270**	**766.310**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	784.069	95.317
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	(393.849)	370
17.	**Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.550.050**	**670.623**
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	61		2.549.740	670.652
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		310	(29)
18.	Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	38	1.512	277

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/12/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận//(Lỗ) trước thuế***	***01***	***2.940.270***	***766.310***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	3.423.852	2.252.425
	Các khoản dự phòng	03	(23.975)	(189.855)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	151.704	300.845
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(4.050.070)	(3.635.781)
	Chi phí lãi vay	06	1.325.781	3.080.645
3.	***Lợi nhuận//(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***3.767.562***	***2.574.589***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.256.085	2.713.328
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	567.912	413.543
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	18.199.188	(7.932.402)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(275.545)	92.707
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(4.913.539)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(1.018.440)	(1.986.432)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(115.527)	(3.108)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***22.381.235***	***(9.041.314)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.499.868)	(1.821.573)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	87.694	94.277
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(38.666.538)	(28.864.662)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	21.307.469	21.813.266
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(16.026.266)	(1.050.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	373.818	8.455.415
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	181.982	220.916
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(36.241.708)***	***(1.152.361)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 tới ngày 31/12/2023
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	10.000.000
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(24)
3.	Tiền thu từ đi vay	33	15.778.384	79.526.982
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.694.356)	(77.543.959)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***13.701.034***	***11.982.999***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(159.439)**	**1.789.324**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**2.056.552**	**266.048**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.926)	1.180
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**1.895.187**	**2.056.552**

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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 như sau:

Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024 (xem Thuyết minh số 04).

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

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

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty.

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

Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động chịu sự kiểm soát của Công ty được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con và các hoạt động đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con.

Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi mất quyền kiểm soát tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trước đó (nếu có) được ghi nhận giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn luỹ kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích hao mòn.

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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 niên độ 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 năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm 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 năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

Trong năm tài chính, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 27).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02

năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

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

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

Giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con tại ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con như sau:

	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	2.110.782	1.229.941	3.340.723
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.713	-	14.713
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	258.619	-	258.619
Tài sản cố định hữu hình	3.543.752	3.648.104	7.191.856
Tài sản cố định vô hình	10.904	11.723	22.627
Bất động sản đầu tư cho thuê	12.337	12.703	25.040
Xây dựng cơ bản dở dang	395.199	384.982	780.181
Chi phí trả trước dài hạn	21.411	-	21.411
Nợ phải trả ngắn hạn	(3.888.721)	-	(3.888.721)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.057.491)	(1.057.491)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**2.708.333**	**4.229.962**	**6.938.295**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**2.708.315**	**4.229.933**	**6.938.248**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			3.381.081
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**10.319.329**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594	-	57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	-	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	1.361.270	952.982	2.314.252
Tài sản cố định vô hình	123.377	86.372	209.749
Xây dựng cơ bản dở dang	3.142	-	3.142
Chi phí trả trước dài hạn	5.351	-	5.351
Phải thu dài hạn khác	1.598	-	1.598
Nợ phải trả ngắn hạn	(169.465)	-	(169.465)
Nợ phải trả dài hạn khác	(3.830)	-	(3.830)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(207.871)	(207.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**1.593.677**	**831.483**	**2.425.160**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**1.593.657**	**831.473**	**2.425.130**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			1.259.624
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**3.684.754**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa		
	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	518.142	258.885	777.027
Tài sản cố định vô hình	57.996	28.977	86.973
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(57.572)	(57.572)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**651.036**	**230.290**	**881.326**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**651.017**	**230.284**	**881.301**
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			729.352
Giá trị hợp lý được xác định của giá phí hợp nhất kinh doanh			**1.610.653**

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.279
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.736
Phải thu ngắn hạn khác	-
Hàng tồn kho	19.334
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.292
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.794
Phải thu dài hạn khác	124
Tài sản cố định hữu hình	46.288
Tài sản cố định vô hình	1.005
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.644
Chi phí trả trước dài hạn	61.917
Thuế thu nhập hoãn lại	68.462
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.683.634)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(26.666)
Nợ phải trả dài hạn	(2.182.360)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(3.644.785)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(1.714.743)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 32)	**1.930.042**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của hoạt động này tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi nhận tại thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.329
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	218.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.862
Phải thu ngắn hạn khác	1.766
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(83)
Hàng tồn kho	16.125
Chi phí trả trước ngắn hạn	10.067
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.042
Phải thu dài hạn khác	90
Tài sản cố định hữu hình	223.081
Tài sản cố định vô hình	1.366
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.307
Chi phí trả trước dài hạn	39.771
Nợ phải trả ngắn hạn	(2.751.118)
Nợ phải trả dài hạn	(2.292.324)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được đã chuyển giao	**(4.502.284)**
Giá trị nợ phải trả vẫn thuộc nghĩa vụ của Công ty (i)	**(3.279.228)**
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 32)	**1.223.056**

(i) Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn có nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả nêu trên.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền mặt	10.187	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	880.481	2.002.487
Tiền đang chuyển	4.519	4.025
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000	1.497
	1.895.187	**2.056.552**

(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		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	**1.406.325**	**-**	**3.547.437**	**1.406.325**	**-**	**3.901.743**
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*3.547.437*	*1.406.325*	-	*3.901.743*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	**155.027**	**155.027**	**130.782**	**130.782**
Tiền gửi có kỳ hạn	155.027	155.027	130.782	130.782

(i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính với lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư khác	**1.365.834**	**-**		**1.241.713**	**-**	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.365.834	-	(*)	1.241.713	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	*644.492*	-	*(*)*	*689.106*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	*340.000*	-	*(*)*	*372.607*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (iii)	*381.342*	-	*(*)*	*180.000*	-	*(*)*

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các hợp đồng hợp tác đầu tư này để trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có hướng dẫn về định giá hợp lý. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	507.363	551.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	359.828	1.109.496
Phải thu từ hoạt động khác	119.445	38.270
	986.636	**1.698.908**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan	289.266	306.440
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons Windows *(tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng Vincons 2)*	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	17.589	-
Khác	291.432	386.101
	1.088.878	**553.196**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan	623.703	76.858
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về chi phí chi hộ	39.259	595.199
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	165.527	165.331
Khác	744.854	3.184.102
	949.640	**3.944.632**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	686.337	665.140
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu lãi cho vay	183.118	-
Khác	10.187	4.621
	269.224	**80.540**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan	184.423	879
(Chi tiết tại Thuyết minh số 39)		

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.311.774	-	1.625.952	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.392.879		1.320.038	
Nguyên liệu, vật liệu	137.614	-	149.909	-
Công cụ, dụng cụ	7.060	-	9.600	-
Thành phẩm	2.108	-	4.312	-
Hàng hoá	158	-	84	-
	5.851.593	**-**	**3.109.895**	**-**

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ và dụng cụ	41.057	18.474
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	45.312	15.853
Chi phí sửa chữa và bảo trì	44.023	25.886
Chi phí bảo hiểm trả trước	15.022	16.316
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	285.912	-
Các khoản khác	58.410	69.098
	489.736	**145.627**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	172.921	164.101
Chi phí thuê đất trả trước	198.407	147.201
Chi phí sửa chữa lớn	113.783	164.340
Công cụ và dụng cụ	145.863	174.591
Các khoản khác	35.882	52.817
	666.856	**703.050**

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

	Số đầu năm	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	Số cuối năm
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.931	-	-	-	(313)	78.618
	78.931	**-**	**-**	**-**	**(313)**	**78.618**
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	52.794	7.751	1.546.046	(231.686)	(23.920)	1.350.985
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	-	784.069	(115.527)	(413)	761.300
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	5.924	222.447	(220.370)	(2.151)	59.554
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	1.968	143.223	(141.257)	-	32.316
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	3.059	-	2.749.094	(2.750.431)	-	1.722
Các loại thuế khác	260.068	38	416.876	(417.767)	(182)	259.033
	491.178	**15.681**	**5.861.755**	**(3.877.038)**	**(26.666)**	**2.464.910**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu năm	**22.118.459**	**8.059.876**	**980.171**	**90.821**	**722.563**	**886.520**	**32.858.410**
Tăng trong năm	8.149	16.298	14.729	3.788	995	3.316	47.275
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.532.747	868.400	28.845	596	613	18.558	2.449.759
Tăng do mua công ty con	7.059.028	2.648.842	61.575	70.122	153.317	290.248	10.283.132
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(271.511)	(186.083)	(95.120)	(5.889)	(671)	(38.389)	(597.663)
Giảm tài sản cố định trong năm	(193.595)	(152.916)	(82.446)	(37.378)	(1.446)	(91.704)	(559.485)
Số dư cuối năm	**30.253.277**	**11.254.417**	**907.754**	**122.060**	**875.371**	**1.068.549**	**44.481.428**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu năm	**4.758.792**	**3.959.080**	**517.210**	**64.772**	**415.879**	**442.199**	**10.157.932**
Khấu hao trong năm	1.318.974	1.096.034	78.952	15.990	280.331	67.897	2.858.178
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Giảm tài sản cố định trong năm	(106.693)	(106.857)	(34.597)	(5.764)	(8.995)	(13.586)	(276.492)
Số dư cuối năm	**5.854.392**	**4.834.901**	**495.242**	**69.312**	**686.700**	**470.777**	**12.411.324**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu năm	**17.359.667**	**4.100.796**	**462.961**	**26.049**	**306.684**	**444.321**	**22.700.478**
Tại ngày cuối năm	**24.398.885**	**6.419.516**	**412.512**	**52.748**	**188.671**	**597.772**	**32.070.104**

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**235.188**	**110.946**	**346.134**
Số dư cuối năm	**235.188**	**110.946**	**346.134**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**8.049**	**26.987**	**35.036**
Khấu hao trong năm	5.440	18.241	23.681
Số dư cuối năm	**13.489**	**45.228**	**58.717**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**227.139**	**83.959**	**311.098**
Tại ngày cuối năm	**221.699**	**65.718**	**287.417**

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**471.468**	**271.806**	**23.457**	**766.731**
Tăng trong năm	-	22.961	66.810	89.771
Tăng do mua công ty con	300.946	35	18.367	319.348
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Thanh lý		(10.672)	(315)	(10.987)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(59.530)	-	-	(59.530)
Số dư cuối năm	**712.884**	**271.549**	**108.319**	**1.092.752**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**85.562**	**210.463**	**8.506**	**304.531**
Khấu hao trong năm	16.746	36.662	9.437	62.845
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(10.210)	-	(10.210)
Thanh lý	-	(6.154)	(25)	(6.179)
Phân loại lại sang Chi phí trả trước dài hạn	(1.534)	-	-	(1.534)
Số dư cuối năm	**100.774**	**230.761**	**17.918**	**349.453**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**385.906**	**61.343**	**14.951**	**462.200**
Tại ngày cuối năm	**612.110**	**40.788**	**90.401**	**743.299**

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	**594.249**	**168.294**	**762.543**
Tăng do mua công ty con	25.040	-	25.040
Số dư cuối năm	**619.289**	**168.294**	**787.583**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**143.288**	**33.105**	**176.393**
Trích khấu hao trong năm	28.189	3.455	31.644
Số dư cuối năm	**171.477**	**36.560**	**208.037**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**450.961**	**135.189**	**586.150**
Tại ngày cuối năm	**447.812**	**131.734**	**579.546**

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

- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An;
- Nhà phố thương mại cho thuê tại Phú Quốc; và
- Hạ tầng phố mua sắm tại dự án công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

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

Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 nên giá trị hợp lý này chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu năm	**3.993.457**	**5.007.600**
Tăng trong năm	2.718.356	1.859.418
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh 4a)	783.323	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.449.759)	(192.105)
Tăng do sáp nhập	-	455.995
Xuất trả chi phí chi hộ cho dự án	-	(2.417.446)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(71.858)
Giảm do tách công ty	-	(643.408)
Xóa sổ	-	(4.739)
Số cuối năm	**5.029.426**	**3.993.457**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Các dự án khu vui chơi giải trí VinWonders	956.066	611.728
Dự án Cảng Phú Quý	1.130.514	745.891
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	974.124	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	695.471
Dự án nhà lưới vườn ươm	112.783	113.666
Các dự án khác	1.144.909	1.081.910
	5.029.426	**3.993.457**

18. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	134.940	-
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	-	1.734
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**134.940**	**38.209**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	1.026.384	-
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	25.090	25.656
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		**1.051.474**	**25.656**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Số dư cuối năm	**1.259.624**	**3.381.081**	**729.352**	**5.370.057**
HAO MÒN				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Phân bổ trong năm	104.969	281.758	60.778	447.505
Số dư cuối năm năm	**104.969**	**281.758**	**60.778**	**447.505**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	**1.154.655**	**3.099.323**	**668.574**	**4.922.552**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	980.866	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.911.570	1.782.919
	2.892.436	**1.782.919**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	291.144	256.826

(*) Phản ánh nghĩa vụ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan tới Cấu phần hợp tác kinh doanh tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Nam An.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	453.207	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	13.363.272	85.750
Khác	36.559	36.196
	13.853.038	**443.673**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.350	-

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Tổng hợp An Hưng	6.880.926	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Điền Thịnh	2.664.250	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển Thương mại Thanh Bình	2.331.757	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại Ngọc Quý	1.443.819	-
Khác	532.286	443.673
	13.853.038	**443.673**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	557.627	59.929
Chi phí xây dựng	199.082	248.024
Chi phí tiền lương trích trước	310.590	278.348
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	218.397	144.790
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.077.247	-
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	-	1.717.963
Chi phí phải trả khác	284.748	212.401
	2.647.691	**2.661.455**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: phản ánh các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự biển và căn hộ khách sạn) theo chương trình quản lý và sử dụng biệt thự biển (từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 trở về trước) và căn hộ để cho thuê theo hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	40.276	47.462
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	-	808.609
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	84.667	22.326
	124.943	**878.397**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	403.963	393.479
Doanh thu cho thuê nhận trước	73.558	83.218
Doanh thu chưa thực hiện khác	730	1.278.423
	478.251	**1.755.120**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng BCC	2.221.543	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	782.759	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel	49.969	148.956
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.108.110	1.119.081
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	208.302	259.636
	5.370.683	**2.394.873**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	8.000	100.000

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

b. Dài hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.688.151	539.538
Đặt cọc cho mục đích bán bất động sản	194.100	-
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	-	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.679	7.159
	3.652.099	**3.489.362**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	3.217.863	539.538

(i) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.

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

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan

đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
		Triệu VND		Triệu VND			Triệu VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn		**1.232.801**	**1.232.801**	**7.473.849**	**(5.393.672)**	**(1.667)**	**3.311.311**	**3.311.311**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Lãi suất 7,65% - 9,65%, trả lãi cuối tháng	-	-	2.375.987	(1.186.236)	-	1.189.751	1.189.751
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	469.767	469.767	1.891.019	(1.368.343)	-	992.443	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	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 tại ngày đáo hạn	236.406	236.406	477.484	(393.274)	(1.667)	318.949	318.949
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	- Trả nợ gốc theo Khế ước nhận nợ; - Lãi suất 14,5%/năm, trả lãi cuối tháng	299.957	299.957	520.208	(301.805)	-	518.360	518.360
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang		16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển Thương mại Thanh Bình		-	-	480.000	(480.000)	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái Vinbus		-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 01		-	-	416.000	(416.000)	-	-	-
Cá nhân cho vay số 02		-	-	79.000	(79.000)	-	-	-
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)		***100.000***	***100.000***	**148.000**	**(100.000)**	**-**	**148.000**	**148.000**
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày ở phần vay dài hạn)		***12.523.690***	***12.523.690***	**198.062**	**(12.721.752)**	**-**	**-**	**-**
		13.856.491	**13.856.491**	**7.819.911**	**(18.215.424)**	**(1.667)**	**3.459.311**	**3.459.311**

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Kỳ hạn và lãi suất	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
		Triệu VND		Triệu VND			Triệu VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn		**191.600**	**191.600**	**5.844.704**	**(228.600)**	**48.200**	**5.855.904**	**5.855.904**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình		*191.600*	*191.600*	-	*(191.600)*	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	- 84 tháng - Lãi suất 10,2%/năm kỳ đầu tiên kết thúc 31/12/2024; - Các kỳ tiếp bằng lãi suất gửi tiết kiệm cộng thêm 4,5%	-	-	*955.000*	*(37.000)*	-	*918.000*	*918.000*
Vay hợp vốn(*)		-	-	*4.889.704*	-	*48.200*	*4.937.904*	*4.937.904*
Trái phiếu phát hành (**)		**12.523.690**	**12.523.690**	**198.062**	**(12.721.752)**	**-**	**3.706.323**	**3.706.323**
		12.715.290	**12.715.290**	**6.042.766**	**(12.950.352)**	**48.200**	**9.562.227**	**9.562.227**
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng		12.623.690	12.623.690				148.000	148.000
- Số phải trả trên 12 tháng		91.600	91.600				9.414.227	9.414.227

(*) 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 năm Triệu VND	Số đầu năm 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 là 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 các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore	USD	2024	-	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	2029	3.706.324	-

(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 31 tháng 12 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20/08/2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	**880.437**	**1.998.810**	**2.879.247**
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối năm	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2023	**26.525.322**	**1.381.597**	**10.994**	**(213.346)**	**(19.238.848)**	**4.342**	**8.470.061**
Lỗ trong năm	-	-	-	-	670.652	(29)	670.623
Phát hành cổ phần phổ thông	10.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để sáp nhập công ty	200.000	956.000	-	-	(7)	-	1.155.993
Tách công ty	(21.683.940)	(4.374.735)	(8.817)	-	19.089.652	-	(6.977.840)
Hoàn trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Thanh lý công ty con	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	**15.041.382**	**(2.037.138)**	**2.177**	**(213.406)**	**521.449**	**2.359**	**13.316.823**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**(2.037.138)**	**2.177**	**(213.406)**	**521.449**	**2.359**	**13.316.823**
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	102	102
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.549.740	310	2.550.050
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.071.189**	**2.771**	**31.483.981**

(*) 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 Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*

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

Vốn điều lệ

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

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	**100,00**	**15.041.382**	**100,00**

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	98.553	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	364.529	68.834
Sau năm năm	3.610.065	1.046.106
	4.073.147	**1.139.237**

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước 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	8.498.007	8.612.283
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.890.169	569.452
Doanh thu khác	-	83.546
	14.388.176	**9.265.281**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	12.027	11.178
	12.027	**11.178**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**14.376.149**	**9.254.103**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	3.967.180	11.687.924
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.545.873	133.565
Giá vốn khác	-	1.706
	11.513.053	**11.823.195**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.569.809	1.564.035
Chi phí nhân công	2.299.835	3.181.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	3.423.852	2.252.425
Chi phí phát triển bất động sản	1.148.089	675.245
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	-	(625.163)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.416.249	6.213.490
Chi phí khác bằng tiền	118.174	754.823
	10.976.008	**14.016.131**

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 4a)	3.221.560	2.822.053
Lãi tiền gửi và cho vay	1.030.222	527.381
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.069	13.131
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.065.846
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	299.549
Doanh thu tài chính khác	1.470	-
	4.264.321	**8.727.960**

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	369.950	305.493
Chi phí đi vay	1.244.249	2.831.792
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	81.532	248.853
Phân bổ chiết khấu	-	442.124
Chi phí tài chính khác	44.600	70.204
	1.740.331	**3.898.466**

34. 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	552.489	766.276
Chi phí vật liệu quản lý	9.808	21.245
Chi phí khấu hao	119.453	121.838
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	447.505	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.655	574.389
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	-	(625.163)
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	104.568	54.163
	1.664.478	**912.748**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	136.926	160.493
Chi phí hoa hồng	129.464	32.358
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.737	389.607
Chi phí bán hàng khác	3.443	22.485
	617.570	**604.943**

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	2.392	48.095
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	3.145	-
Các khoản thu nhập khác	42.626	63.276
	48.163	**111.371**

36. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	72.589	56.558
Chi phí phạt hợp đồng	111.422	-
Các khoản chi phí khác	28.920	31.214
	212.931	**87.772**

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	783.888	95.317
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	181	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**784.069**	**95.317**
(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(393.849)	370
Tổng (Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(393.849)**	**370**

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

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**2.549.740**	**670.652**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	1.686.699.864	2.425.453.373
Lãi /(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.512**	**277**

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

	Năm nay Cổ phiếu	Năm trước Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu năm nay	1.504.138.162	2.652.532.200
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong năm (*)	219.074.042	35.714.286
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	-	10.796.703
Ảnh hưởng của việc tách công ty	-	(273.589.816)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**1.686.699.864**	**2.425.453.373**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, trong năm, Công ty phát hành thêm tổng cộng 219.074.042 cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông xác định và cho người lao động, thông qua chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm là 1.686.699.864 cổ phiếu.

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**289.215**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	59.109	113.422
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	30.512	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	42.042	63.941
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.947	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	11.072	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	3.714	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	30.979	2.821
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	907	843
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không là bên liên quan từ 8/6/2024	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	5.805	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	-
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	407	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.144	2.059
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	522	4.039
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	29.011	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.807	-
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.808	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	11.581	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**623.703**	**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
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.589	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.660	-
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	224	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	570	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**686.337**	**665.140**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	144.268	58.638
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	-	21.615
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	30	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	20	33.649
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác Đặt cọc ngắn hạn	63	10.770
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.466	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	318.438	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	131.704	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	89.086	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	262	1.309
Phải thu dài hạn khác			**184.423**	**879**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	2.012	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	27.966	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	152.988	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	152	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	209	10
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	991	869
Công Ty Cổ phần Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	105	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn			**12.464.401**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom (i)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	5.668.401	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (ii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY (iii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	2.763.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (iv)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	1.033.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn			**4.879.275**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải sinh thái VinBus (v)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	4.311.275	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (ii)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	215.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (iv)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	320.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom (i)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay dài hạn	33.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**291.144**	**256.826**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	86.150	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	87.487	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.635	23.176
Công Ty Cổ phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.121	124
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	73.743	5.970
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không là bên liên quan từ 8/6/2024	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	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	2.212	5.330

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	131	15.402
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	22.201	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.766	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.941	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.071	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**8.000**	**100.000**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Phải trả dài hạn khác			**3.217.863**	**539.538**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	1.335.613	-
Nhận ứng trước khách hàng			**1.350**	**-**
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	1.350	-

(i) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay dưới 12 tháng.

(ii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay dưới 12 tháng.

(iii) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

(iv) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

(v) Phản ánh khoản cho vay bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay, thời hạn còn lại của khoản vay lớn hơn 12 tháng.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính 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		16.986	13.649
Cung cấp dịch vụ		56.553	109.701
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		57.636	57.352
Phí quản lý		143.154	163.575
Thu nhập khác		-	1.281
Vay		-	18.363.750
Hoàn trả khoản vay		-	22.196.936
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.882.561
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính		-	339.375
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần 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
Cho vay		-	19.705.662
Thu hồi khoản cho vay		-	16.181.542
Thu nhập từ lãi cho vay		-	126.221
Chi phí lãi vay		-	178.467
Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang		-	12.528
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.524.120
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		3.708	2.577
Mua hàng hóa và dịch vụ		22.838	14.344
Cho vay		13.950.490	3.305.000
Thu hồi khoản cho vay		9.639.215	3.305.000
Thu nhập từ lãi cho vay		312.506	27.871
Hoàn trả khoản vay		349.667	-
Nhận khoản vay		349.667	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	769
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		66.139	114.167
Mua hàng hóa và dịch vụ		70.428	59.017
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	16.040
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	882.000

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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		12.690	13.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		45	
Cho vay		2.763.000	-
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		198.185	307.338
Mua hàng hóa và dịch vụ		121	-
Thu nhập từ lãi cho vay		-	20.523
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Nhận khoản vay		300.000	-
Hoàn trả khoản vay		300.000	-
Chi phí lãi vay		2.071	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.727	58.558
Cung cấp dịch vụ		25.984	22.267
Công ty Cổ phần Vinschool	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		544	581
Cung cấp dịch vụ		11.812	9.176
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		16.946	16.986
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.481	24.692
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		10.274	7.438
Cho vay		8.111.000	-
Thu hồi khoản cho vay		2.409.599	-
Lãi cho vay		335.413	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI		-	18.000
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	3.335
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		30.742	13.799
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.125	17.566
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

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		116.471	35.604
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		65.205	45.223
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		26.991	8.378
Cung cấp dịch vụ		11.909	7.340
Thu nhập khác		1.935	-
Chi phí khác		55.913	-
Nhận đặt cọc mua bất động sản		1.335.613	122.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		99.404	143.779
Mua hàng hóa và dịch vụ		22	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		2	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		20.783	16.200
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		2.718	201
Vay		-	12.860.000
Hoàn trả khoản vay		-	11.097.000
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.331.000
Chi phí lãi vay		-	281.075
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		532	3.249
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.141	1.325
Mua hàng hóa và dịch vụ		20.463	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		5.110	6.183
Mua hàng hóa và dịch vụ		128	-
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		873	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.119	16.979
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

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinbigdata	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.414	1.410
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.675	7.545
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		15.160	9.907
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.970	1.942
Thu nhập khác		180	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		6.569	7.347
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		467	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.780	530
Mua hàng hóa và dịch vụ		28.702	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		484.020	-
Cung cấp dịch vụ		39.760	1.695
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.295	-
Thu nhập khác		157	-
Cho vay		3.000.780	-
Thu hồi khoản cho vay		780	-
Thu nhập từ lãi cho vay		107.168	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		372	-
Cho vay		9.823.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		8.509.600	1.996.724
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.857.276
Thu nhập từ lãi cho vay		158.368	333.149
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		2.503	-
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		998	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		29	1.034

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		239	-
Vay		-	1.000.000
Hoàn trả khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		160	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		93	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Vay		-	33.222.425
Hoàn trả khoản vay		-	25.791.611
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**		
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	-
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		180	-
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 Đô thị Du lịch Cần Giờ	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		-	15.000
Công ty Cổ phần VinClub	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.262	-
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	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
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		430	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart)	**Công ty trong cùng tập đoàn**		
Gốc cho vay		39.600	-
Lãi cho vay		1.302	-
Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	**Bên liên quan khác là cá nhân**	-	485.760
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Không là bên liên quan từ 8/6/2024**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	12.322
Cung cấp dịch vụ		-	10.220
Vay		-	10.210.000
Hoàn trả khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490

Tiền lương Ban Tổng Giám đốc, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

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

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 22 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI QUÝ TRƯỚC
(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Chênh lệch	%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.942.787	2.865.698	(922.911)	-32%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	490.689	(406.860)	897.549	221%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	408.275	5.389.396	(4.981.121)	-92%
22	Chi phí tài chính	496.509	1.016.072	(519.563)	-51%
25	Chi phí bán hàng	201.982	166.114	35.868	22%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	693.847	(200.062)	893.910	447%
31	Thu nhập khác	(49.686)	49.150	(98.836)	-201%
32	Chi phí khác	21.961	29.625	(7.664)	-26%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(534.919)	3.928.334	(4.463.254)	-114%

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 922 tỷ so với cùng kỳ năm 2023: Trong đó giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan giảm 779 tỷ, giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 142 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 4.981 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu.
- Chi phí tài chính giảm 519 tỷ chủ yếu 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 được tất toán.
- Chi phí bán hàng tăng 35 tỷ chủ yếu do tăng chi phí liên quan đến hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 893 tỷ chủ yếu do quý IV năm 2024 không còn phát sinh khoản hoàn nhập dự phòng chi phí của biệt thự biển trả thu nhập cam kết cho Chủ đầu tư nên đã làm giảm chi phí 546 tỷ như cùng kỳ 2023 và quý IV năm 2024 phát sinh thêm khoản phân bổ lợi thế thương mại 352 tỷ.
- Thu nhập khác giảm 98 tỷ do trình bày lại các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định
- Chi phí khác giảm 7 tỷ do trình bày lại các khoản chi phí thanh lý tài sản cố định..
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN giảm 4.463 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.