VINPEARL

Vững Bước Tiên Phong

Kiến Tạo Điểm Đến



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2024

VINPEARL

Năm 2024

CHƯƠNG 1

04 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

06 Điểm nhấn năm 2024

08 Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024

12 Thông điệp của Tổng Giám đốc

16 Các chỉ tiêu kinh doanh giai đoạn 2019 - 2024

18 Địa bàn kinh doanh

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

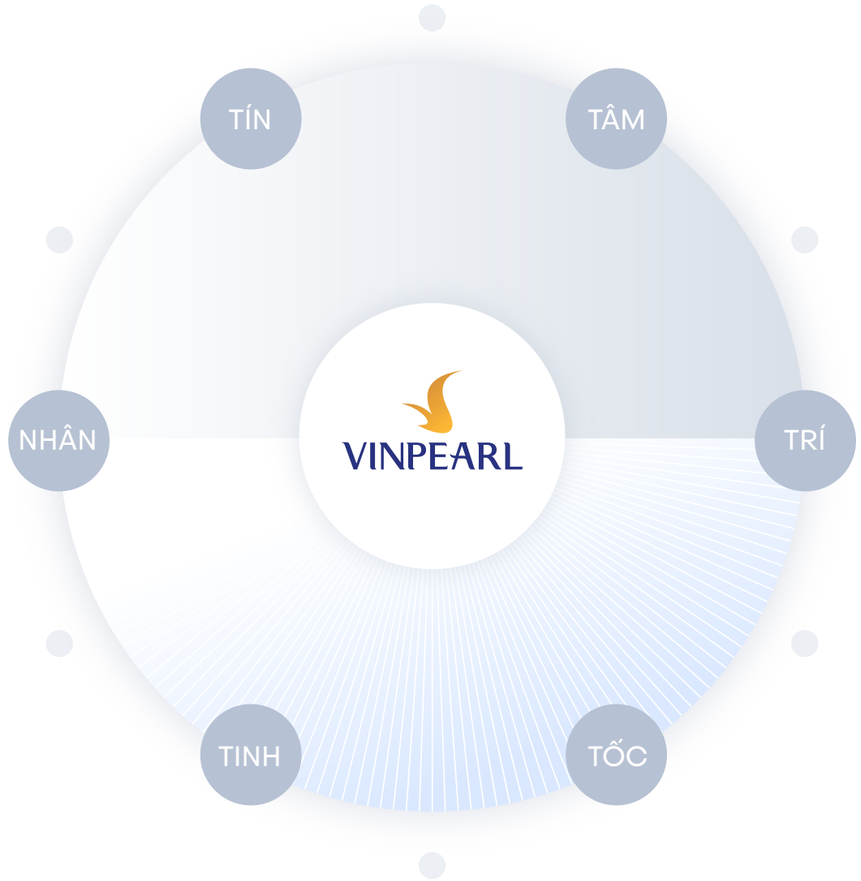
Trở thành thương hiệu hàng đầu về du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam

Sứ mệnh

Kiến tạo những điểm đến đẳng cấp, nơi văn hóa Việt Nam được tôn vinh và hòa quyện tinh tế cùng tinh hoa thế giới, mang lại trải nghiệm du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí đặc sắc cho mọi người



Giá trị cốt lõi



TÍN
Bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo thực hiện đúng các cam kết.

TÂM
Đặt chữ TÂM làm nền tảng, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy khách hàng làm trung tâm.

TRÍ
Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, chủ trương xây dựng một "Doanh nghiệp học tập".

TỐC
Đặt tôn chỉ "Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh".

TINH
Đặt mục tiêu "Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa".

NHÂN
Xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn, coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất, tạo dựng "Nhân hòa" trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

Điểm nhấn năm 2024

Tổng doanh thu

14.376 TỶ ĐỒNG

↑ 55%

41 GIẢI THƯỞNG DU LỊCH

của các hạng mục trao thưởng hàng đầu

Lợi nhuận sau thuế

2.550 TỶ ĐỒNG

↑ 280%

Tổng lượt khách

9,1 TRIỆU LƯỢT

tới các cơ sở Vinpearl trong năm 2024

Tổng số cơ sở du lịch, nghỉ dưỡng

48 CƠ SỞ

Có mặt tại

18 TỈNH THÀNH PHỐ

Đồng hành cùng tỉnh Khánh Hoà tổ chức thành công Lễ hội Vịnh Ánh Sáng Quốc tế Nha Trang thu hút hơn

1,5 TRIỆU LƯỢT KHÁCH LƯU TRÚ

↑ 24%

so với cùng kỳ năm 2023

8Wonder Winter Festival 2024

Chuỗi lễ hội giáng sinh và siêu nhạc hội quy mô lớn nhất Việt Nam

Hoàn tất việc đăng ký Công ty đại chúng

Vinh danh chỉ số thương hiệu

Mạnh nhất Việt Nam

TOP 3

thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á bởi Brand Finance

TOP 1

nhà tuyển dụng được yêu thích nhất ngành nhà hàng – khách sạn – du lịch



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024

1

Tăng trưởng vượt bậc cả về doanh thu lẫn lợi nhuận

Năm 2024, doanh thu thuần của Vinpearl đạt 14.376 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 2.550 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 55% và 280% so với cùng kỳ năm 2023. Thành quả này có được là nhờ việc nâng cao hiệu quả hoạt động của các tài sản hiện hữu, mở rộng và khai thác nhiều thị trường lớn như Trung Á, Đông Âu, Mông Cổ, Ấn Độ, Úc, đồng thời tiên phong ra mắt những thương hiệu, mô hình sản phẩm và trải nghiệm mới cho khách hàng.

Doanh thu thuần

14.376 TỶ ĐỒNG

↑ 55%

Lợi nhuận sau thuế

2.550 TỶ ĐỒNG

↑ 280%



2

Tiên phong dẫn đầu về sức mạnh thương hiệu

Giá trị thương hiệu tăng

34%

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

Thương hiệu mạnh nhất bảng xếp hạng tại Việt Nam
BRAND FINANCE

Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á
BRAND FINANCE

Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2024
BRAND FINANCE

3

Kiến tạo điểm đến mang tầm quốc tế

Vinpearl tiên phong trong việc phát triển điểm đến với sản phẩm dịch vụ và sự kiện mang tầm cỡ quốc tế, điển hình với chuỗi 02 sự kiện điểm nhấn:

Đồng hành cùng tỉnh Khánh Hoà tổ chức thành công Lễ hội Vịnh Ánh Sáng Quốc tế Nha Trang, qua đó giúp Khánh Hòa là địa phương đầu tiên trên cả nước xác lập **2 kỷ lục Guinness - Màn trình diễn ánh sáng về các kỳ quan lớn nhất thế giới và Màn trình diễn ánh sáng biểu tượng văn hoá Việt - chim Lạc lớn nhất thế giới.**

Siêu nhạc hội quốc tế 8WONDER Winter 2024 - phiên bản supershow diễn ra vào tối 08/12 tại Đại đô thị Vinhomes Grand Park - TP.HCM, với Imagine Dragons, 7 siêu sao VPOP và hơn 30 màn trình diễn, lập kỷ lục **"Chuỗi lễ hội Giáng sinh và nhạc hội đa dạng nhất Việt Nam"** với 70 hoạt động độc đáo diễn ra trong 3 ngày

4

Kiến tạo xu hướng trải nghiệm mới cho khách hàng

Ra mắt hàng loạt cơ sở và sản phẩm mới, đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ trong hệ thống, khẳng định vị thế hàng đầu của Vinpearl trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng:

- **Vinpearl Harbour**: Tổ hợp giải trí, ẩm thực, mua sắm từ ngày đến đêm và ra mắt liên tiếp các trải nghiệm bom tấn khu phố thương mại Indochine, show hành động thực cảnh trên biển Stunt Show và tổ hợp spa & sauna jjimjilbang cao cấp chuẩn Hàn Aquafield Nha Trang
- **Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên:** tiên phong đưa bộ môn cưỡi ngựa đẳng cấp quốc tế đến với Việt Nam
- **VinWonders Cửa Hội:** điểm đến vui chơi giải trí hàng đầu khu vực Bắc Trung Bộ



Các dấu ấn thành tựu nổi bật năm 2024

5

Được tôn vinh với các Giải thưởng trong nước và quốc tế danh giá

Agoda Customer Review Awards 2024

Vietnam Travel Awards 2024

Booking.com Travellers Review Awards 2024



Thành công của Vinpearl trong năm 2024 được ghi nhận với hàng loạt giải thưởng danh giá: 41 giải thưởng du lịch của các hạng mục trao thưởng hàng đầu như Agoda Customer Review Awards 2024, Booking.com Travellers Review Awards 2024, Vietnam Travel Awards 2024, vinh danh Top đầu vườn thú và thủy cung tại Châu Á; Top 1 nhà tuyển dụng được yêu thích nhất ngành nhà hàng – khách sạn – du lịch.

6

Hợp tác cùng phát triển và cùng hành động xúc tiến du lịch Việt Nam

Trong năm 2024, Vinpearl đã tham gia nhiều sự kiện xúc tiến du lịch, đồng thời phối hợp cùng các Hiệp hội du lịch, Ban, Ngành nhằm quảng bá điểm đến, các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng mới, điển hình như:

- Tham gia sự kiện cùng Bộ Văn hóa Thể thao Du lịch, Cục Du lịch Quốc gia tổ chức tại Mỹ nhằm quảng bá du lịch Việt Nam - điểm đến điện ảnh và thúc đẩy hợp tác với các đối tác lớn tại Mỹ trong các lĩnh vực du lịch, làm phim, tổ chức sự kiện văn hóa lớn. Tại sự kiện Vinpearl đã ký MOU hợp tác chiến lược với các đối tác lớn như Intrepid, ICP và Warner Music.
- Cùng Hiệp hội du lịch Kiên Giang, Hiệp hội du lịch Phú Quốc và các đơn vị lữ hành đồng tổ chức sự kiện “Phu Quoc – New Destination of the World” tại Cambodia.
- Hợp tác cùng Sở du lịch các địa phương Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam cùng các đối tác tổ chức 02 buổi hội thảo tại Melbourne và Sydney để quảng bá điểm đến.
- Phối hợp cùng Vietnam Airlines, Vietravel và Sun Group tổ chức sự kiện phát động chương trình "Điểm Đến Việt Nam". Sự kiện này thu hút sự tham gia của 180 đại lý du lịch lớn và có sự hiện diện đặc biệt của lãnh sự quán Ấn Độ.

Bên cạnh việc góp phần mở rộng và phát triển thương hiệu Vinpearl tại các thị trường tiềm năng, các hành động này cũng cho thấy vị thế tiên phong của công ty nhằm thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh mẽ cho ngành du lịch của Việt Nam.

7

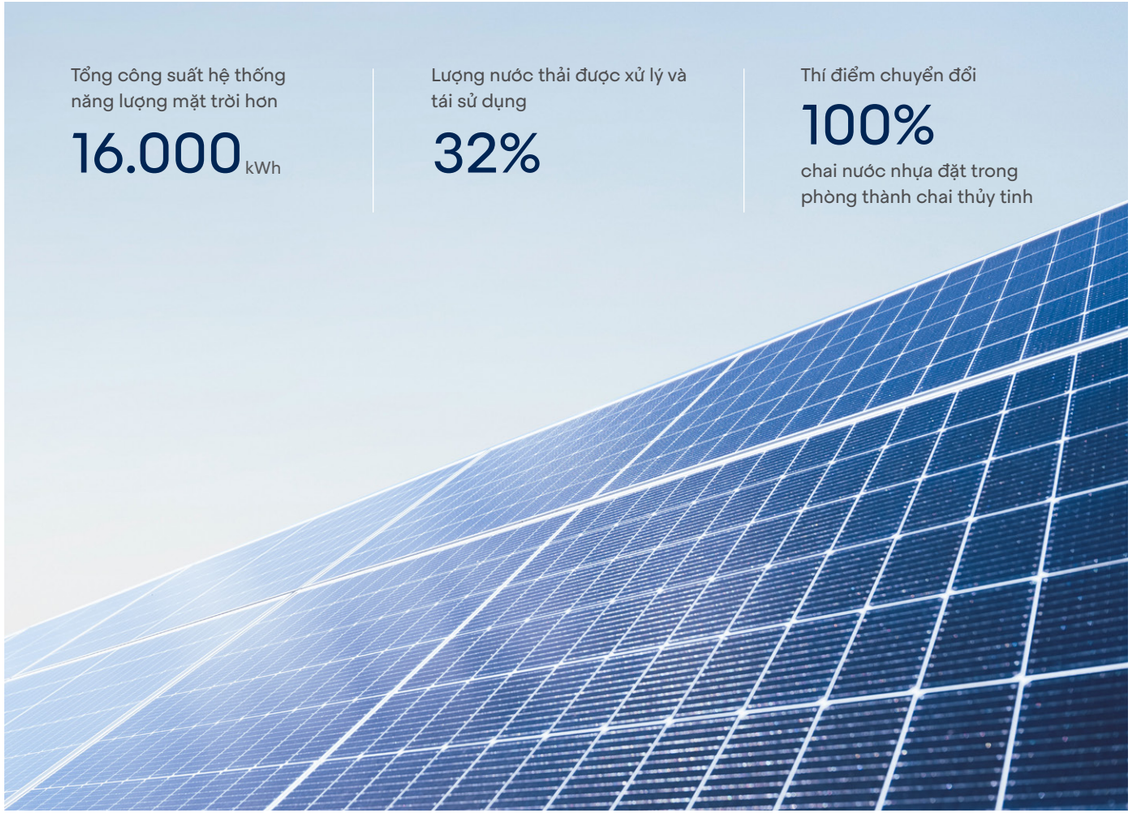
Phát triển bền vững với các dự án Xanh

Xây dựng và đưa vào vận hành hệ thống năng lượng mặt trời với tổng công suất đạt hơn 16.000 kWh; 32% lượng nước thải được xử lý và tái sử dụng, giúp giảm thiểu áp lực lên nguồn tài nguyên nước tự nhiên; thí điểm chuyển đổi 100% chai nước nhựa đặt trong phòng thành chai thủy tinh, giúp giảm gần 150.000 chai nhựa, tương đương hơn 2.500kg rác thải nhựa

Tổng công suất hệ thống năng lượng mặt trời hơn
16.000 kWh

Lượng nước thải được xử lý và tái sử dụng
32%

Thí điểm chuyển đổi
100%
chai nước nhựa đặt trong phòng thành chai thủy tinh



8

Triển khai các chương trình marketing, kích cầu mua sắm độc đáo, sáng tạo

Chiến dịch KOC Nội bộ và V-Creator nhận được sự hưởng ứng mạnh mẽ của Cán bộ nhân viên (CBNV) khi gần 50% V-Creator tham gia nền tảng đến từ nội bộ, và đạt được 1 tỷ lượt xem chỉ trong 9 tháng, các trang cơ sở tăng lượt tương tác lên hàng triệu lượt xem chỉ sau 6 tháng.

9

Hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng

Ngày 15/11, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Vinpearl. Đây là cột mốc quan trọng hướng tới việc niêm yết công ty trên thị trường chứng khoán trong năm 2025.

Thông điệp của Tổng Giám đốc



ĐẶNG THANH THỦY
Tổng Giám đốc

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Vinpearl, tôi xin trân trọng gửi tới Quý Cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Kính thưa Quý vị,
Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu năm 2024 vẫn còn nhiều thách thức, từ căng thẳng địa chính trị kéo dài, chính sách tiền tệ thắt chặt đến áp lực lạm phát và sự phục hồi không đồng đều giữa các khu vực, Việt Nam đã khẳng định vị thế của mình với những kết quả tăng trưởng đầy ấn tượng. Với **GDP tăng 7,09%**, cao nhất trong khối ASEAN, Việt Nam không chỉ vượt chỉ tiêu do Quốc hội đề ra mà còn chứng tỏ sự ổn định và khả năng thích ứng linh hoạt của nền kinh tế.

Một trong những động lực quan trọng góp phần vào thành tích này chính là **sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch**. Việt Nam đã đón gần **17,6 triệu lượt khách quốc tế**, tăng **38,9%** so với năm 2023, trong khi **tổng thu từ du lịch tăng 23,8%**, tạo hiệu ứng lan tỏa tích cực cho nhiều lĩnh vực liên quan như dịch vụ, thương mại và đầu tư cơ sở hạ tầng. Thành quả đó đến từ sự tăng trưởng đồng đều cả về lượng khách và chất lượng dịch vụ, cùng các chiến lược thu hút du khách quốc tế ngày càng hiệu quả, đặc biệt chú trọng vào các thị trường trọng điểm như Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản và châu Âu.

Trong xu thế này, **Vinpearl tiếp tục giữ vững vị thế tiên phong**, không chỉ dẫn dắt thị trường mà còn đóng góp trực tiếp vào sự phát triển của ngành du lịch Việt Nam, đưa đất nước trở thành điểm đến hấp dẫn trên bản đồ thế giới.

VỮNG BƯỚC TIÊN PHONG

Năm 2024 đánh dấu cột mốc quan trọng khi Vinpearl khẳng định vị thế dẫn đầu với những thành tựu tăng trưởng ngoạn mục. Doanh thu thuần đạt **14.376 tỷ đồng**, lợi nhuận sau thuế chạm mốc **2.550 tỷ đồng**, tương ứng mức tăng trưởng lần lượt **55%** và **280%** so với năm 2023. Vượt lên trên ý nghĩa của các chỉ tiêu kinh doanh, những con số này còn là minh chứng rõ nét cho chiến lược phát triển bền vững, hiệu quả và khả năng dẫn dắt thị trường của Vinpearl.

Sự bứt phá này đến từ tư duy đổi mới không ngừng, tối ưu vận hành các tài sản hiện hữu, đồng thời đẩy nhanh tiến độ ra mắt các công trình mang tính biểu tượng, định hình lại xu hướng du lịch và giải trí tại Việt Nam, điển hình có thể kể tới:

- **VinWonders Cửa Hội** – điểm đến vui chơi giải trí hàng đầu khu vực Bắc Trung Bộ.
- **Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên** – tiên phong đưa bộ môn cưỡi ngựa đẳng cấp quốc tế đến với Việt Nam.
- **Vinpearl Harbour** – tổ hợp giải trí, ẩm thực, mua sắm xuyên suốt từ ngày đến đêm với loạt trải nghiệm bom tấn:
  - **Khu phố thương mại Indochine**, mang đậm dấu ấn kiến trúc Đông Dương.
  - **Show thực cảnh hành động trên biển Stunt Show**, lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam.
  - **Aquafield Nha Trang** – tổ hợp spa & sauna jjimjilbang chuẩn Hàn Quốc, nâng tầm trải nghiệm chăm sóc sức khỏe cao cấp.

Những nỗ lực không ngừng của Vinpearl đã được ghi nhận xứng đáng với **41 giải thưởng du lịch danh giá**, khẳng định vị thế hàng đầu trong ngành. Đặc biệt, Vinpearl được Brand Finance – tổ chức định giá thương hiệu hàng đầu thế giới – vinh danh là **thương hiệu mạnh nhất Việt Nam năm 2024, Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á**, với giá trị thương hiệu tăng trưởng 34%, và là thương hiệu du lịch duy nhất góp mặt trong Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam năm 2024.

Việc vượt qua hàng loạt tập đoàn tài chính – ngân hàng và doanh nghiệp nhà nước để trở thành thương hiệu mạnh nhất Việt Nam không chỉ là một danh hiệu, mà còn là minh chứng cho chiến lược phát triển đột phá, khả năng đổi mới sáng tạo và cam kết nâng tầm trải nghiệm khách hàng. Với tầm nhìn dài hạn và chiến lược khác biệt, Vinpearl tiếp tục tiên phong dẫn dắt xu hướng, định hình chuẩn mực mới cho ngành du lịch và giải trí Việt Nam, mang đến những trải nghiệm đẳng cấp cho du khách trong nước và quốc tế.

Song hành với thành công trong kinh doanh, **Vinpearl luôn đặt trách nhiệm xã hội lên hàng đầu**. Khi cơn bão Yagi – cơn bão mạnh nhất trong 60 năm qua – đổ bộ vào miền Bắc, gây thiệt hại nặng nề, tập thể Vinpearl không chỉ nhanh chóng khắc phục hậu quả, đưa các cơ sở hoạt động trở lại trong chưa đầy hai tuần, mà còn chung tay hỗ trợ người dân vùng lũ. Chỉ trong ba ngày kêu gọi, tập thể Vinpearl đã huy động thành công nguồn lực để xây dựng khu tạm cư mới cho bà con Làng Nủ, với bốn dãy nhà gồm 23 căn, sử dụng khung thép kiên cố, đảm bảo sự an toàn và ổn định lâu dài cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

Những hành động thiết thực này tiếp tục khẳng định Vinpearl không những là thương hiệu dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch và giải trí, mà còn là doanh nghiệp đi đầu trong thể hiện trách nhiệm với cộng đồng, góp phần kiến tạo những giá trị bền vững cho xã hội.

KIẾN TẠO ĐIỂM ĐẾN

Năm 2024 đánh dấu một bước tiến mạnh mẽ của Vinpearl trong vai trò tiên phong định hình xu hướng du lịch, giải trí và sự kiện tầm cỡ quốc tế tại Việt Nam. Không dừng lại ở việc phát triển các khu nghỉ dưỡng đẳng cấp, Vinpearl đã kiến tạo những điểm đến trở thành trung tâm trải nghiệm sống động, nơi hội tụ các sự kiện văn hóa, lễ hội và giải trí mang dấu ấn toàn cầu, thu hút hàng triệu du khách cả trong và ngoài nước.

- **Lễ hội Biển Quốc tế WonderFest 2024** – một đại tiệc giải trí bùng nổ, kết hợp giữa vui chơi, khám phá biển, trải nghiệm văn hóa, mua sắm và ẩm thực, mang đến không gian hội hè bất tận từ ngày đến đêm. WonderFest 2024 vượt lên trên khuôn khổ một lễ hội thông thường, tạo nên một cú hích mạnh mẽ, thúc đẩy định vị những vùng biển Việt Nam thành điểm đến lễ hội hàng đầu châu Á.
- **Lễ hội Vịnh Ánh Sáng Quốc tế Nha Trang** – sự kiện quy mô lớn do Vinpearl phối hợp tổ chức cùng tỉnh Khánh Hòa, thu hút tới 1,55 triệu lượt khách lưu trú, tăng 24% so với cùng kỳ năm trước. Với những màn trình diễn ánh sáng mãn nhãn, lễ hội đã đưa Nha Trang trở thành "thành phố ánh sáng bên vịnh biển thiên đường", đồng thời góp phần tái định vị hình ảnh du lịch của thành phố trên bản đồ khu vực.
- **Siêu nhạc hội quốc tế 8WONDER Winter 2024** – supershow đẳng cấp thế giới, diễn ra vào ngày 08/12 tại Đại đô thị Vinhomes Grand Park – TP.HCM. Lần đầu tiên tại Việt Nam, khán giả được tận hưởng những màn trình diễn bùng nổ của ban nhạc Imagine Dragons, chủ nhân giải thưởng GRAMMY® cùng dàn sao V-Pop hàng đầu. Sự kiện này đánh dấu bước tiến mới của Vinpearl trong việc đưa Việt Nam lên bản đồ âm nhạc quốc tế, đồng thời góp phần đưa TP.HCM trở thành trung tâm sự kiện âm nhạc hàng đầu khu vực
- **Chuỗi lễ hội 8WONDER Winter** – "Siêu hội Giáng sinh" phiên bản City Fest – lần đầu tiên mang đến một không gian mùa đông sôi động ngay giữa lòng Sài Gòn. Với hàng loạt hoạt động check-in, ẩm thực, giải trí, nghệ thuật và văn hóa đặc trưng mùa lễ hội, chuỗi sự kiện mở ra một trải nghiệm chưa từng có, biến tháng 12 trở thành thời điểm bùng nổ du lịch, đưa TP.HCM trở thành điểm đến mùa đông lý tưởng.

Song song với mục tiêu mở rộng quy mô và nâng cao chất lượng dịch vụ, Vinpearl còn tiên phong dẫn dắt xu hướng phát triển điểm đến du lịch bền vững, chủ động triển khai các sáng kiến thân thiện với môi trường, hướng tới một hệ sinh thái nghỉ dưỡng xanh và giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái tự nhiên.

- **Phát triển năng lượng sạch**: Vinpearl đã xây dựng và đưa vào vận hành hệ thống năng lượng mặt trời với tổng công suất đạt hơn 16.000 kWh, giúp giảm đáng kể lượng điện tiêu thụ từ lưới điện quốc gia, góp phần vào mục tiêu giảm phát thải và sử dụng năng lượng tái tạo.
- **Tái sử dụng tài nguyên nước**: 32% lượng nước thải được xử lý và tái sử dụng, giúp giảm thiểu áp lực lên nguồn tài nguyên nước tự nhiên, nâng cao tính bền vững trong vận hành.
- **Giảm thiểu rác thải nhựa**: Vinpearl đã thí điểm chuyển đổi 100% chai nước nhựa đặt trong phòng thành chai thủy tinh, giúp giảm gần 150.000 chai nhựa, tương đương hơn 2.500kg rác thải nhựa, góp phần hạn chế ô nhiễm môi trường và nâng cao nhận thức du lịch xanh cho du khách.

Kính thưa Quý vị,
Năm 2024 khép lại với một dấu ấn quan trọng khi **Vinpearl chính thức hoàn tất đăng ký công ty đại chúng**, tạo tiền đề vững chắc để tiến tới niêm yết cổ phiếu trong năm 2025. Đây là bước chuyển mình mang tính chiến lược, đồng thời là minh chứng rõ ràng nhất cho tầm vóc, vị thế và uy tín của Vinpearl trên bản đồ doanh nghiệp Việt Nam, mở ra một chương phát triển mới đầy hứa hẹn

Năm 2025, Việt Nam bước vào một **giai đoạn bản lề**, nơi nền kinh tế và ngành du lịch tăng tốc mạnh mẽ, hiện thực hóa những mục tiêu chiến lược đã được định hướng trong **"Quy hoạch hệ thống du lịch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2045"**. Với tầm nhìn dài hạn, Việt Nam đặt mục tiêu đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, đóng góp quan trọng vào sự phát triển kinh tế - xã hội, tiếp tục khẳng định vị thế đất nước trên bản đồ du lịch thế giới.

Trên hành trình này, **Vinpearl tiếp tục giữ vững vị thế tiên phong, là ngọn cờ đầu dẫn dắt sự phát triển ngành du lịch Việt Nam**, không chỉ trong nước mà còn vươn xa ra thị trường quốc tế. Chúng tôi cam kết kiến tạo những điểm đến đẳng cấp, mang đến những trải nghiệm mới mẻ, độc đáo, vượt trội, đồng hành cùng sự phát triển thịnh vượng của đất nước. Vinpearl sẽ không ngừng đổi mới, mở rộng hệ sinh thái dịch vụ, nâng tầm thương hiệu để mạnh mẽ bước vào **kỷ nguyên vươn mình của dân tộc Việt Nam**, nơi ngành du lịch không chỉ là động lực tăng trưởng mà còn là niềm tự hào, là biểu tượng của một Việt Nam hiện đại, hội nhập và phát triển bền vững.

Thay mặt Ban Lãnh đạo Vinpearl, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Đối tác, Khách hàng và Cổ đông, những người đã luôn đồng hành, tin tưởng và cùng chúng tôi kiến tạo nên những dấu ấn đáng tự hào. Sự đồng hành của Quý vị là động lực mạnh mẽ để Vinpearl tiếp tục tiến xa hơn, chinh phục những thách thức mới và vươn tới những đỉnh cao xứng tầm quốc tế.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng cảm ơn.



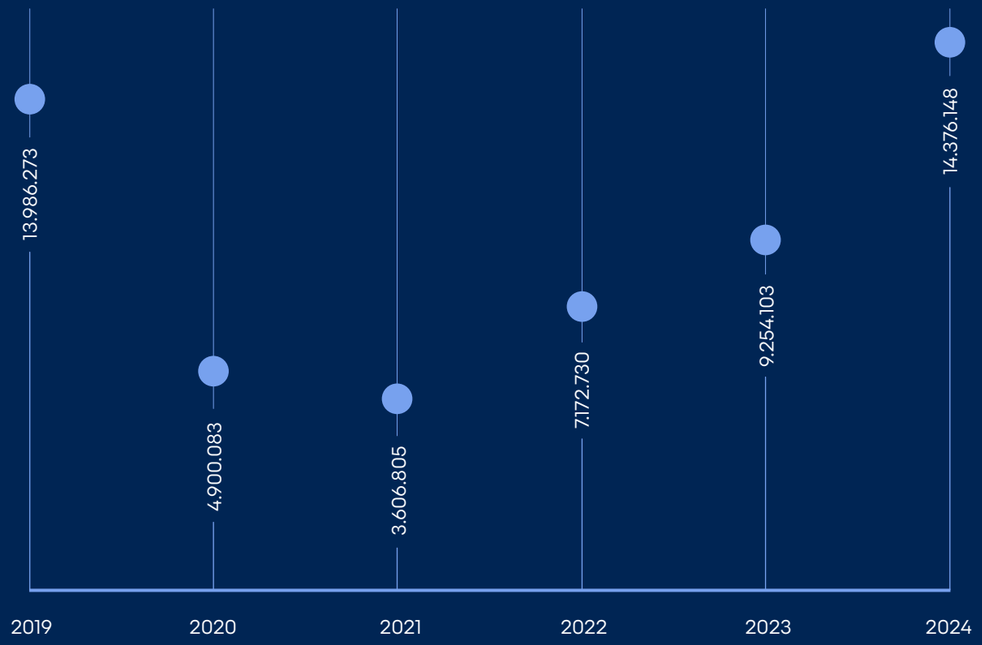
Tổng Giám đốc
ĐẶNG THANH THỦY

Vinpearl sẽ không ngừng đổi mới, mở rộng hệ sinh thái dịch vụ, nâng tầm thương hiệu để mạnh mẽ bước vào *kỷ nguyên vươn mình của dân tộc Việt Nam*

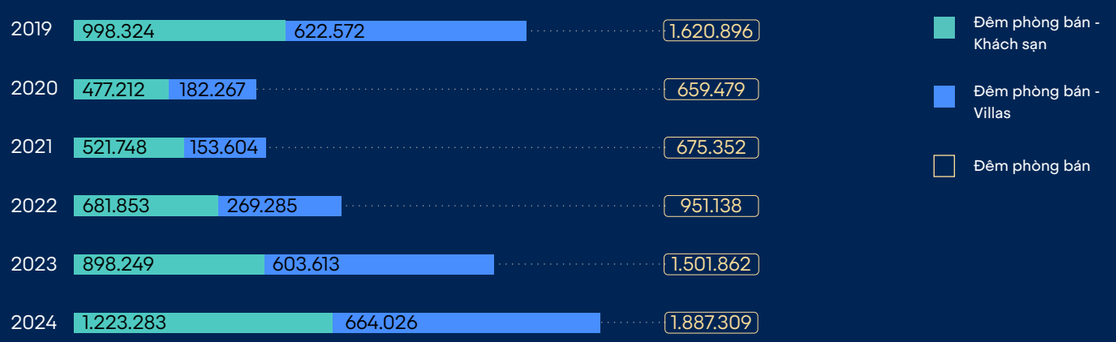
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2019 – 2024

Tổng doanh thu

(triệu đồng)

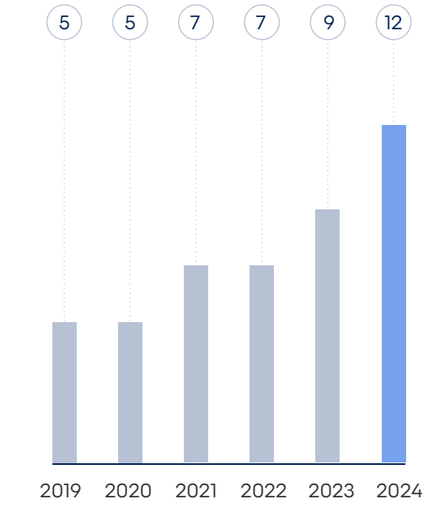


Hoạt động khách sạn

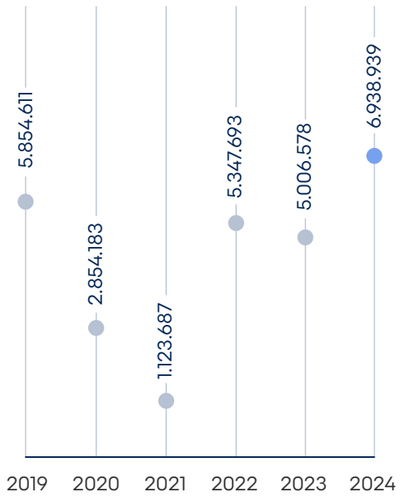


Hoạt động Vinwonders

SỐ CƠ SỞ VẬN HÀNH

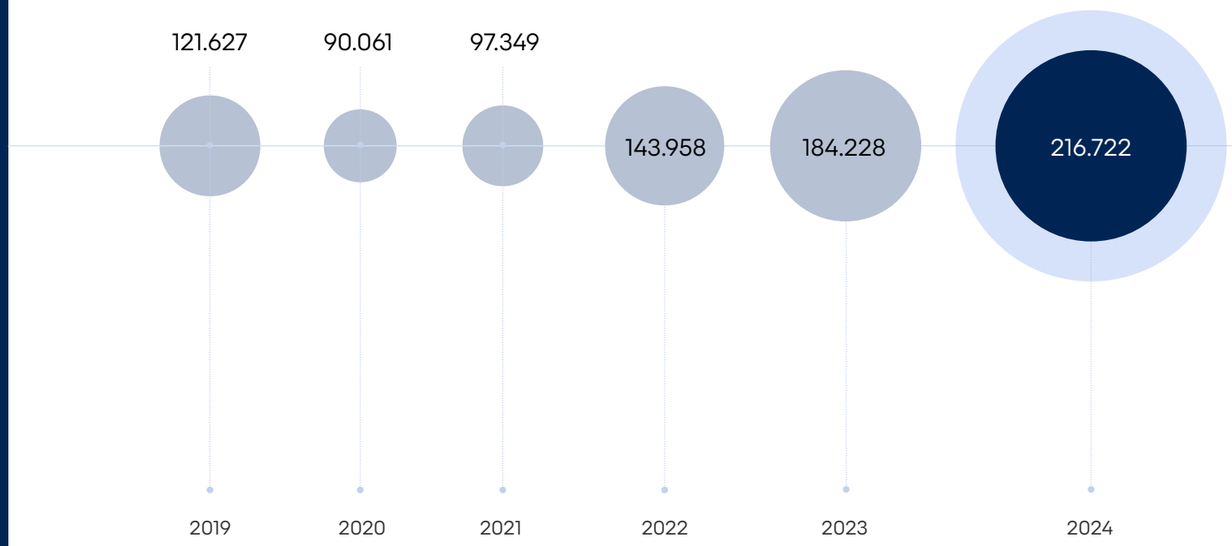


TỔNG SỐ LƯỢT KHÁCH



Hoạt động Golf

SỐ VÒNG CHƠI GOLF

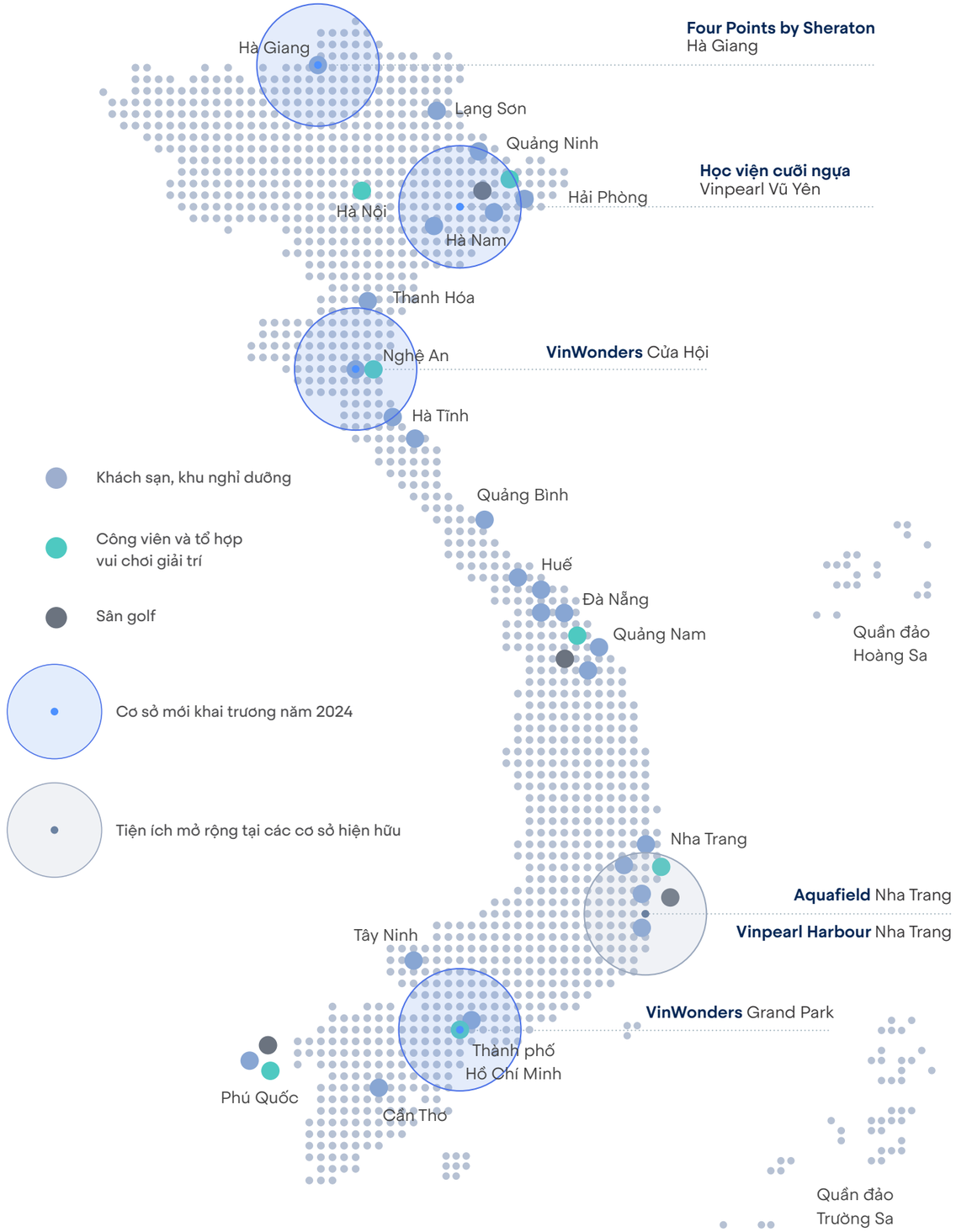


Địa bàn kinh doanh

48 Cơ sở | **18** Tỉnh/ Thành phố

Trong năm 2024, Vinpearl ra mắt hàng loạt cơ sở và sản phẩm mới, đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ trong hệ thống, *khẳng định vị thế hàng đầu của Vinpearl* trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng.

Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Công viên và tổ hợp vui chơi giải trí	Sân golf	Trung tâm hội nghị, ẩm thực
31	12	04	01



Địa bàn kinh doanh

STT	Loại hình kinh doanh	Tên tài sản	Địa chỉ
1	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Resort & Spa Hạ Long	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
2	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
3	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Luxury Nha Trang	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
4	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Resort Nha Trang	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
5	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
6	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Beachfront Nha Trang	78-80 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
7	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Wonderworld Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
8	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
9	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Phủ Lý	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam
10	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Hải Phòng Rivera	Đường Manhattan 9, Khu đô thị Vinhomes Imperia Hải Phòng, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng
11	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Thanh Hóa	27 Đường Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa
12	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Cửa Hội Beach Resort	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An
13	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Hà Tĩnh	Ngã tư Đường Hàm Nghi và Đường Hà Huy Tập, Phường Hà Huy Tập, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh
14	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Cửa Sót Beach Resort	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh
15	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Quảng Bình	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đông Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình
16	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Huế	50A Đường Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
17	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Đà Nẵng Riverfront	341 Trần Hưng Đạo, Phường Nam Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
18	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Nha Trang Empire	44-46 Lê Thánh Tôn, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
19	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Cam Ranh Beach Resort	Lô D6b2 và D7A1, Khu vực 2 - Khu du lịch Bán đảo Bắc Cảng Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa
20	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Tây Ninh	Số 90 Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh
21	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Meliá Vinpearl Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
22	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Four Points by Sheraton Lạng Sơn	Tổ hợp TTTM, Khách sạn và nhà phố Shop – House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn
23	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Four Points by Sheraton Hà Giang	Tổ 12, Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang
24	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Sheraton Hải Phòng	Khu đô thị Vinhomes Imperia Hải Phòng, Đường Hà Nội, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng
25	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hon Tre Island	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
26	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Danang Marriott Resort & Spa, Non Nuoc Beach Villas	Số 23 Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
27	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Đà Nẵng Marriott Resort & Spa	07 Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
28	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Renaissance Hoi An Resort & Spa	Tổ 6, Khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
29	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection	720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
30	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Sheraton Cần Thơ	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
31	Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Sheraton Phú Quốc Long Beach Resort	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
32	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	VinKe Times City & Vinpearl Aquarium Times City	Khu đô thị Times City, Số 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
33	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	Grand World Ocean City	Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Ocean Park 3, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên
34	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	VinWonders Wave Park & Water Park	Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Ocean Park 2 & Vinhomes Ocean Park 3, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên
35	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	VinWonders Cửa Hội	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An
36	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	Công viên nước VinWonders Hà Tĩnh	Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh
37	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	VinWonders Nha Trang	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
38	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	VinWonders Nam Hội An	Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
39	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	Công viên Grand Park	Vinhomes Grand Park, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
40	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	VinWonders Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
41	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	Grand World Phú Quốc	Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
42	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	Vinpearl Safari Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
43	Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí	Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên	Phường Đông Hải, Quận Hải An và Xã Thủy Triều, Quận Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng
44	Sân Golf	Vinpearl Golf Hải Phòng	Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, quận Hải An, Hải Phòng
45	Sân Golf	Vinpearl Golf Nam Hội An	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
46	Sân Golf	Vinpearl Golf Nha Trang	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
47	Sân Golf	Vinpearl Golf Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
48	Trung tâm hội nghị, ẩm thực	Almaz Convention Center Hà Nội	Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

GIỚI THIỆU

Vinpearl

CHƯƠNG 2

24 Tổng quan Vinpearl

26 Các dấu mốc phát triển

30 Lĩnh vực kinh doanh

48 Mô hình Quản trị

50 Hội đồng Quản trị

52 Ban Tổng Giám đốc

54 Ban Kiểm soát

55 Chiến lược phát triển mạng lưới kinh doanh

Tổng quan Vinpearl

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài	VINPEARL JOINT STOCK COMPANY
Tên Công ty viết tắt	VINPEARL JSC
Mã Cổ Phiếu	VPL
Địa chỉ trụ sở chính	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam
Fax	(+84-258) 359 0613
Website	https://www.vinpearl.com/
Vốn điều lệ (tại ngày 31/12/2024)	17.232.122.040.000 (Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn)
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái). Mã ngành: 5510

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

Ngày 26/07/2006, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành công ty cổ phần và chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Năm 2008, Công ty niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó chính thức hủy niêm yết vào ngày 26/12/2011, và chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848. Ngày 03/03/2014, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành công ty cổ phần và giữ nguyên tên, hình thức doanh nghiệp cho đến nay.

Ngày 15/11/2024, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 7739/UBCK-GSĐC.

Ngày 26/12/2024, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thông báo việc chứng nhận đăng ký cổ phiếu và cấp mã chứng khoán VPL cho Công ty Cổ phần Vinpearl.

Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực. Trải qua 23 năm thành lập, hoạt động, Công ty hiện sở hữu, quản lý, vận hành chuỗi thương hiệu khách sạn, khu nghỉ dưỡng, spa cùng trung tâm hội nghị, ẩm thực và sân golf đẳng cấp 5 sao và các khu vui chơi giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế tọa lạc tại những danh thắng du lịch nổi tiếng nhất của Việt Nam như Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng, Hạ Long... Hệ thống giải trí, nghỉ dưỡng với 48 cơ sở đang có mặt tại 18 tỉnh thành trên toàn quốc, bao gồm 31 khách sạn, khu nghỉ dưỡng với công suất trên 16.100 phòng, 4 công viên chủ đề, 5 khu vui chơi giải trí, 1 công viên bảo tồn và chăm sóc động vật bán hoang dã, 1 công viên nước, 1 học viện cưỡi ngựa, 4 sân golf, và 1 trung tâm hội nghị ẩm thực. Một số thương hiệu, dự án nổi bật trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Vinpearl có thể kể đến như: Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection; Khách sạn Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và công viên vui chơi giải trí VinWonders tại Nha Trang; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, công viên vui chơi giải trí và công viên chăm sóc – bảo tồn động vật bán hoang dã tại Phú Quốc.

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



Các dấu mốc phát triển

Đảo Hòn Tre khô cằn được phát triển thành một địa điểm du lịch sang trọng – *biểu tượng cho sự phát triển du lịch* của tỉnh Khánh Hòa nói riêng và của Việt Nam nói chung



2001

Ngày 25/07/2001, Công ty Cổ phần Vinpearl, tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập.

2003

Năm 2003, Khu nghỉ dưỡng 5 sao Vinpearl Resort Nha Trang đi vào hoạt động.

2006

Năm 2006, Khai trương thương hiệu Vinpearl Land, đảo Hòn Tre khô cằn được phát triển thành một địa điểm du lịch sang trọng – biểu tượng cho sự phát triển du lịch của tỉnh Khánh Hòa nói riêng và của Việt Nam nói chung.

2007

Năm 2007, Cáp treo Vinpearl dài 3.320m nối liền đảo Hòn Tre với đất liền đi vào hoạt động. Đồng thời khai trương thêm một tòa khách sạn thuộc khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort Nha Trang, nâng tổng số phòng lên 485.

2011

Năm 2011, Khu nghỉ dưỡng 5 sao Vinpearl Luxury Nha Trang và sân golf trên đảo đầu tiên tại Việt Nam, Vinpearl Golf Nha Trang được đưa vào hoạt động. Ngoài ra, Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas (nay là Đà Nẵng Marriott Resort & Spa) được khai trương.

2012

Năm 2012, Công ty Cổ phần Vincom (sau được đổi tên thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) trở thành chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Vinpearl, sau đó chuyển đổi Vinpearl thành Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl.

2014

Năm 2014, Khai trương khu nghỉ dưỡng phức hợp 5 sao Vinpearl Phú Quốc Resort sau hơn 10 tháng xây dựng, một kỷ lục mới về tiến độ xây dựng cho một công trình quy mô lớn.

2015

Năm 2015, Khai trương Vinpearl Hạ Long Bay Resort (Quảng Ninh) – nay là Vinpearl Resort & Spa Hạ Long.

Các dấu mốc phát triển (tiếp theo)



2016

Năm 2016, Khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Golf Land Resort & Villas tại đảo Hòn Tre, Nha Trang (nay là Nha Trang Marriott Resort and Spa, Hon Tre Island) và khai trương thương hiệu Vinpearl City Hotel với địa điểm đầu tiên tại Cần Thơ.

2017

Năm 2017, Khai trương cùng lúc bảy khách sạn, một sân golf mang thương hiệu Vinpearl và hai khu vui chơi giải trí Vinpearl Land.

2018

Năm 2018, Khai trương Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An và một loạt các khách sạn trong nội đô các thành phố.

2019

Năm 2019, Khai trương 3 khách sạn trong nội đô là Vinpearl Luxury Landmark 81 tại Thành phố Hồ Chí Minh, Vinpearl Hotel Imperia (nay là Sheraton Hải Phòng) và Vinpearl Hotel Rivera (nay là Meliá Vinpearl Hải Phòng Rivera) tại Hải Phòng.

2020

Năm 2020, Khai trương khách sạn VinHolidays Fiesta Phú Quốc và công viên chủ đề lớn nhất Việt Nam – VinWonders Phú Quốc (giai đoạn 1)

2021

Năm 2021, Khai trương Trung tâm giải trí nghỉ dưỡng Phú Quốc United Center, siêu quần thể quy mô hơn 1.000ha, trong đó có Grand World - Thành phố không ngủ đầu tiên tại Việt Nam.

2022

Năm 2022, Khai trương Thủy cung Vinpearl lớn nhất Việt Nam có hệ thống công nghệ nuôi trồng sinh vật biển khép kín với hơn 300 loài cá nước ngọt và nước mặn, quý hiếm. Trong năm 2022, Vinpearl cũng đã hợp tác cùng Tập đoàn khách sạn Meliá Hotels International và Tập đoàn khách sạn Marriott International quản lý 19 khách sạn và khu nghỉ dưỡng.

2023

Năm 2023, Vinpearl tổ chức thành công đại nhạc hội 8Wonder với sự tham gia của các ca sĩ nổi tiếng thế giới - Charlie Puth và Maroon 5, thu hút hàng chục nghìn lượt khách tham dự. Giải Golf – Vinpearl DIC Legends tại Vinpearl Golf Nha Trang năm 2023 cũng đưa Việt Nam trở thành quốc gia đầu tiên tại Đông Nam Á tổ chức chuỗi giải đấu uy tín và quy mô tầm cỡ của European Legends Tour.

2024

Năm 2024, Khai trương VinWonders Cửa Hội - Quần thể giải trí đẳng cấp quốc tế đầu tiên và quy mô lớn nhất khu vực Bắc Trung Bộ và khai trương Học Viện cưỡi ngựa Vũ Yên - Học viện cưỡi ngựa đẳng cấp quốc tế đầu tiên tại Việt Nam, Đặc biệt năm 2024, Vinpearl nhận được giải thưởng thương hiệu mạnh nhất Việt Nam và Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á.

Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á

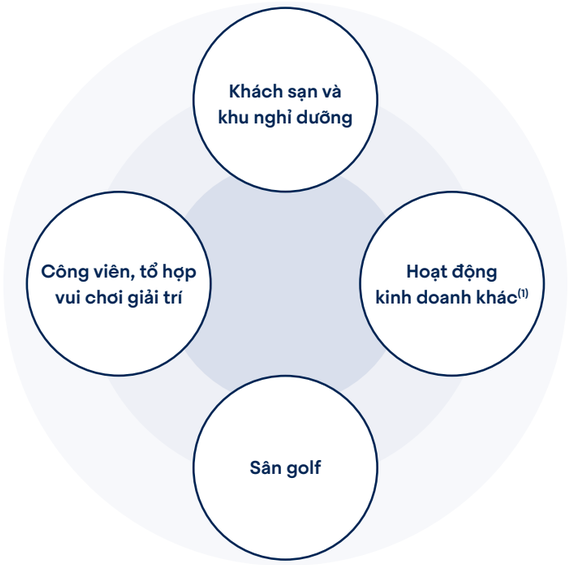
BRAND FINANCE

Mục tiêu của Vinpearl là trở thành thương hiệu vui chơi giải trí & du lịch nghỉ dưỡng *chất lượng và uy tín hàng đầu*

Lĩnh vực kinh doanh

Vinpearl hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, nhà hàng và ẩm thực. Được định vị là tổ hợp trải nghiệm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí chất lượng cao, chuyên nghiệp với quy mô lớn tại Việt Nam, Vinpearl hiện diện tại các thành phố lớn và các điểm đến du lịch, hình thành nên những siêu quần thể bao gồm khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí và sân golf tại các vị trí chiến lược trên khắp cả nước.

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



(1) Kinh doanh trung tâm hội nghị và sự kiện, kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

31 Khách sạn

16.100 Phòng

Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Resort Nha Trang, sau hơn 21 năm phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam. Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 31 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tổng số trên 16.100 phòng, chủ yếu đặt tại các địa điểm du lịch nổi tiếng và các thành phố lớn của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, tính đến hết năm 2024, Tập đoàn Meliá Hotels International và Tập đoàn Marriott International đã tham gia quản lý 23 khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Vinpearl. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.



Dự án tiêu biểu

1

Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection

Top
17 tòa tháp cao nhất thế giới

223 Phòng

Năm đưa vào hoạt động
2019

Giới thiệu tổng quan

Tọa lạc bên bờ sông Sài Gòn, nằm trong khu phức hợp Vinhomes Central Park đẳng cấp và sôi động, Landmark 81 là tòa tháp giữ kỷ lục cao nhất Việt Nam, xếp thứ 17 trong số những tòa tháp cao nhất thế giới.

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

Thông tin cụ thể

- Vị trí: 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Quy mô: 223 phòng
- Năm đưa vào hoạt động: 2019



2

Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An

132 Căn biệt thự

429 Phòng khách sạn

Năm đưa vào hoạt động
2018

Giới thiệu tổng quan

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

Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An là điểm đến hoàn hảo cho kỳ nghỉ khám phá miền di sản của các gia đình với các trải nghiệm văn hóa và sản phẩm giáo trí dành riêng cho trẻ em, đồng thời lý tưởng để phục vụ hội họp hay du lịch khen thưởng nhờ dịch vụ xuất sắc và hệ thống phòng họp đẳng cấp đáp ứng sự kiện lên đến 600 khách. Ngoài ra, với không gian xanh ngát và thơ mộng bên bờ biển Bình Minh, Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An còn được các cặp cô dâu chú rể triệu phú chọn lựa để ghi dấu những khoảnh khắc thiêng liêng nhất với các siêu tiệc cưới trong mơ bên bờ biển.

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
- Quy mô: 429 phòng khách sạn và 132 căn biệt thự
- Năm đưa vào hoạt động: 2018



3

Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay

168 Căn biệt thự

483 Phòng khách sạn

Năm đưa vào hoạt động

2015

Giới thiệu tổng quan

Với kiến trúc cánh cung duyên dáng và hiện đại, thoải xuống bờ biển dài tuyệt đẹp nơi cát mịn trắng tinh và nước biển trong xanh, Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay là nơi có thể nhìn từ giường ngủ ra toàn cảnh Vịnh Nha Trang với tầm nhìn mỹ lệ và sống động nhất. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay được xướng tên vinh danh Khu nghỉ dưỡng biển hàng đầu Việt Nam bởi giải thưởng danh giá World Travel Award vào năm 2018. 7 chòi spa trên mặt hồ thơ mộng cùng các liệu trình thư giãn, chăm sóc cơ thể có nguồn gốc từ Bali là một trong những nét hấp dẫn riêng biệt của khu nghỉ dưỡng sang trọng này. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay còn được coi là "Resort của gia đình" với các villa rộng lớn có từ 2-4 phòng ngủ, đáp ứng được nhu cầu vừa riêng tư, vừa gắn kết cho các thành viên trong gia đình. Đặc biệt, với khu Kids Club rộng rãi và nhiều trò chơi hấp dẫn cùng với công viên giải trí VinWonders chỉ cách 300m, khu nghỉ dưỡng là lựa chọn lý tưởng cho một kỳ nghỉ đầy niềm vui của các gia đình có trẻ nhỏ.

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Quy mô: 483 phòng khách sạn và 168 căn biệt thự
- Năm đưa vào hoạt động: 2015

Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay được xướng tên vinh danh *Khu nghỉ dưỡng biển hàng đầu Việt Nam*



Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí

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

Mỗi VinWonders sẽ được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những *"điểm đến mới"* có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam



Dự án tiêu biểu

1

Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nha Trang

Bánh xe bầu trời cao
120m

Hệ sinh thái biển với
30.000 loài sinh vật biển

Xứ sở xương rồng với
>8.000 loài

Quy mô công trình
50ha

Năm đưa vào hoạt động
2007

Giới thiệu tổng quan

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

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

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

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Quy mô công trình: 50 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2007

2

VinWonders Nam Hội An

Quy mô công trình

50ha

Năm đưa vào hoạt động

2018

Giới thiệu tổng quan

Tọa lạc tại mảnh đất giàu truyền thống lịch sử, nơi hội tụ những thương cảng quốc tế sầm uất bậc nhất thế kỷ XVI – XVII, VinWonders Nam Hội An nằm cách trung tâm phố cổ Hội An 15km, được xây dựng với mô hình độc đáo: không chỉ là nơi vui chơi giải trí đẳng cấp quốc tế, mà còn là tổ hợp trải nghiệm văn hóa, kiến trúc và nghệ thuật truyền thống đặc sắc của Việt Nam và thế giới. Với 05 phân khu lớn mang những sắc màu khác nhau là Bến cảng Giao Thoa, Đảo văn hóa dân gian, River Safari, Vùng đất phiêu lưu và Thế giới nước, VinWonders Nam Hội An mang đến những trải nghiệm kỳ thú phù hợp với mọi đối tượng du khách từ gia đình cho tới nhóm bạn, từ người lớn tuổi cho tới trẻ em. Đặc biệt, VinWonders Nam Hội An không chỉ là một khu vực tham quan mà còn đóng vai trò như một trung tâm cứu hộ và bảo tồn động vật, góp phần quan trọng vào việc bảo vệ đa dạng sinh học.

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
- Quy mô diện tích đất: 50 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2018





Bến cảng Giao Thoa

Mô phỏng lại bối cảnh và không khí đặc trưng của những bến cảng giao thương nhộn nhịp giữa lòng Hội An thế kỷ XVI – XVII, đưa tới hành trình giàu cảm xúc và trải nghiệm từ quá khứ tới hiện tại, từ Đông sang Tây, với những dãy phố cổ ven sông bên cạnh tổ hợp công trình kiến trúc phương Tây hiện đại

Đảo văn hóa dân gian

Là "trái tim" của VinWonders Nam Hội An - nơi hội tụ không gian kiến trúc nguyên bản của các vùng văn hoá từ Bắc vào Nam, đồng thời tái hiện chân thực và sống động những làng nghề Việt Nam truyền thống; với những trải nghiệm loại hình nghệ thuật độc đáo của Việt Nam được UNESCO công nhận là di sản văn hoá phi vật thể của nhân loại và thế giới như Chầu văn, Hát Quan họ, Hát Then...; bên cạnh show diễn thực cảnh "Về bến", mô phỏng câu chuyện ngày về bội thu, tràn đầy hứng khởi nhờ sự kết hợp hoàn hảo của âm nhạc, đạo cụ và những vũ đạo chuyển động đầy nghệ thuật trên thuyền, dưới nước và cả trên không

River Safari

Công viên bảo tồn động vật hoang dã du khảo trên sông đầu tiên và lớn nhất Việt Nam, mang đến trải nghiệm cảm giác mới mẻ khi được thưởng ngoạn các loài động vật trên thuyền. Dọc theo dòng sông dài 1,7km, du khách sẽ được ngắm nhìn thế giới thiên nhiên, khám phá cuộc sống của các loài động vật hoang dã hai bên bờ. Một cảm giác thú vị, hệt như những nhà thám hiểm thực thụ đang xuôi dòng Amazon huyền bí để tìm kiếm những bí mật. Đây cũng là ngôi nhà chung bảo tồn. Đây cũng là ngôi nhà chung bảo tồn và phát triển hơn 70 loài động vật với gần 1.100 cá thể, với hơn 200 cá thể F1 (thế hệ sinh ra trong môi trường bảo tồn)

Vùng đất phiêu lưu

Thiên đường vui chơi, giải trí với hơn 20 trò chơi cảm giác mạnh ngoài trời và gần 100 trò chơi trong nhà. Vùng đất Phiêu lưu là nơi thử thách lòng can đảm của những bạn trẻ ưa mạo hiểm, muốn khám phá và chinh phục những giới hạn của bản thân qua những thử thách "đốn tim" tại VinWonders Nam Hội An.

Thế giới nước

Tổ hợp gồm các đường trượt, bể trò chơi dành cho trẻ em, gia đình, nhóm bạn... với 11 trò chơi sôi động, cuống nhiệt xua tan cái nóng ngày hè.



3

Công viên bán hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc

Quy mô công trình

499ha

Năm đưa vào hoạt động

2015

Giới thiệu tổng quan

Tọa lạc phía Tây Bắc của đảo ngọc Phú Quốc, Vinpearl Safari Phú Quốc là một điểm đến dành cho những du khách muốn hòa mình vào thiên nhiên, ngắm nhìn và tìm hiểu cuộc sống hoang dã của những loài động vật quý hiếm. Công trình được xây dựng và quy hoạch bài bản với hai phân khu: khu vườn thú mở và công viên động vật hoang dã. Đây là nơi sinh sống của hơn 4.500 cá thể của 200 loài động vật, trong đó có rất nhiều loại động vật quý hiếm trên thế giới như: hổ Bengal, sư tử Châu Phi, hươu cao cổ, ngựa vằn, tê giác trắng... Vinpearl Safari Phú Quốc không chỉ là một địa điểm du lịch độc đáo mà còn là trung tâm bảo tồn động vật bán hoang dã lớn nhất Việt Nam.

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
- Quy mô diện tích đất: 499 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2015

4

Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên

Quy mô công trình

25ha

Năm đưa vào hoạt động

2024

Giới thiệu tổng quan

Là học viện cưỡi ngựa hiện đại nhất Việt Nam, dự án mang tới các khóa học và không gian cưỡi ngựa giao hòa với tự nhiên, là mảnh ghép hoàn hảo cho điểm đến vui chơi sinh thái cuối tuần dành cho khách gia đình và trẻ nhỏ tại Thành phố hoa phượng đỏ cũng như các tỉnh lân cận.

Dự án bao gồm các phân khu

- Học viện đào tạo cưỡi ngựa và thi đấu
- Câu lạc bộ cưỡi ngựa trẻ em
- Khu cưỡi ngựa băng đồng
- Các vườn cảnh quan chủ đề

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Phường Đông Hải, Quận Hải An và Xã Thủy Triều, Quận Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô diện tích đất: 25 ha
- Năm đưa vào hoạt động: 2024





Sân golf thương hiệu Vinpearl Golf

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

Dự án tiêu biểu

1

Vinpearl Golf Nam Hội An

Quy mô

78ha (18 hố)

Năm đưa vào hoạt động

2018

Giới thiệu tổng quan

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

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
- Quy mô: 73 ha (18 hố)
- Năm đưa vào hoạt động: 2018

2

Vinpearl Golf Hải Phòng

Giới thiệu tổng quan

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

Quy mô

264ha (36 hố)

Năm đưa vào hoạt động

2017

Thông tin cụ thể

- Vị trí: Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô: 264 ha (36 hố)
- Năm đưa vào hoạt động: 2017



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

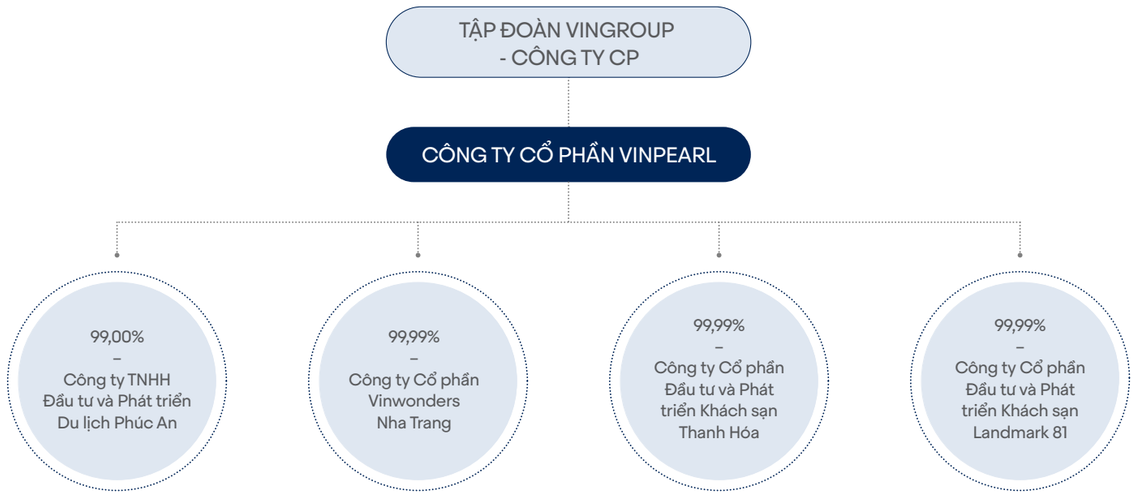
Ngoài việc vận hành các trung tâm hội nghị và sự kiện tại các cơ sở khách sạn và khu nghỉ dưỡng, Vinpearl còn quản lý vận hành Almaz, trung tâm ẩm thực và hội nghị đẳng cấp thế giới, nổi bật với hệ thống nhà hàng sang trọng mang phong cách Á – Âu – Việt cùng hệ thống phòng hội nghị đạt tiêu chuẩn quốc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

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

Mô hình Quản trị

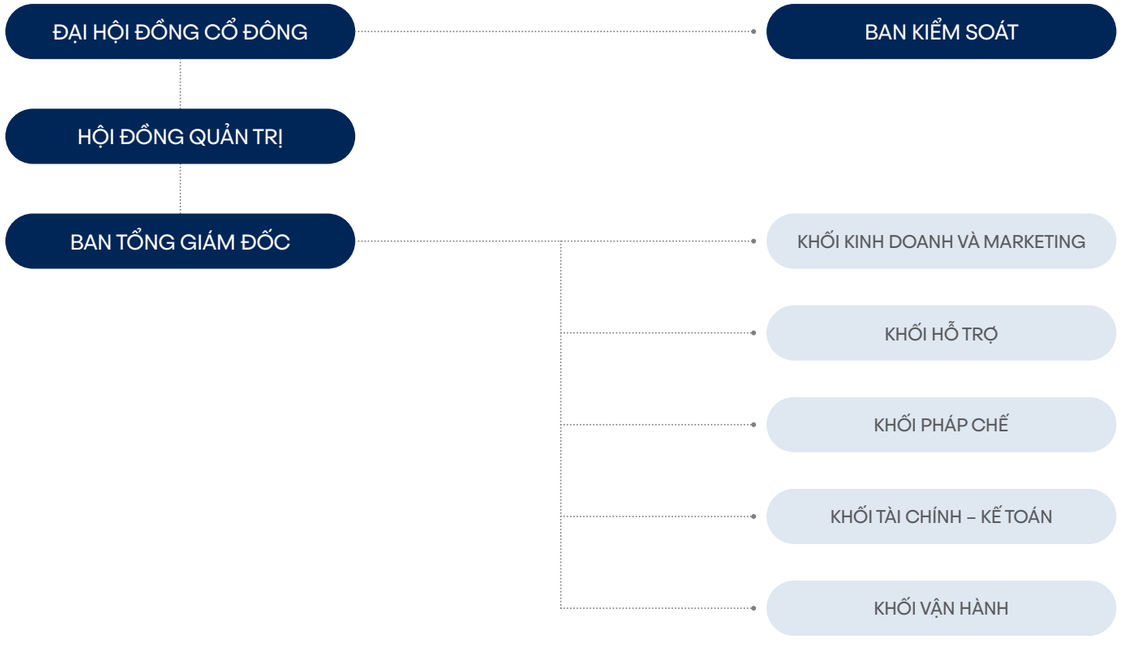
Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Vinpearl

(tại thời điểm 31/12/2024)



Sơ đồ bộ máy quản lý của Vinpearl

(tại thời điểm 31/12/2024)



Công ty con của Vinpearl

Tên công ty	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An
Ngày thành lập	20/11/2018
Địa chỉ trụ sở chính	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0108519841
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Vốn điều lệ đăng ký	502.751.350.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	502.751.350.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty con	99,00%
Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty con	99,00%
Tỷ lệ sở hữu, biểu quyết của công ty con tại Vinpearl	0,00%

Tên công ty	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang
Ngày thành lập	21/04/2022
Địa chỉ trụ sở chính	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	4201954042
Ngành nghề kinh doanh chính	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
Vốn điều lệ đăng ký	2.918.771.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	2.918.771.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty con	99,99%
Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty con	99,99%
Tỷ lệ sở hữu, biểu quyết của công ty con tại Vinpearl	0,00%

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa
Ngày thành lập	12/05/2022
Địa chỉ trụ sở chính	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá
Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	2803022903
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Vốn điều lệ đăng ký	687.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	687.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty con	99,99%
Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty con	99,99%
Tỷ lệ sở hữu, biểu quyết của công ty con tại Vinpearl	0,00%

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81
Ngày thành lập	22/02/2022
Địa chỉ trụ sở chính	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0317164455
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Vốn điều lệ đăng ký	1.605.485.800.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	1.605.485.800.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty con	99,99%
Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty con	99,99%
Tỷ lệ sở hữu, biểu quyết của công ty con tại Vinpearl	0,00%

Hội đồng Quản trị ("HĐQT")

Bà Nguyễn Thu Hằng

Chủ tịch HĐQT (không điều hành)

Bà Nguyễn Thu Hằng được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà Hằng có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng. Bà từng giữ các vị trí Trưởng phòng Quản lý Rủi ro Hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank, Phó Tổng Giám đốc Thường trực phục trách Vận hành của Vinhomes, và hiện giữ chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes.

Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính và Kế toán tại trường Đại học New South Wales, Úc. Bà có bằng Thạc sĩ Ngân hàng và Tài chính tại trường ESCP Europe & Paris Dauphine.

Ông Đặng Thanh Thủy

Thành viên HĐQT

Ông Đặng Thanh Thủy được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Ông đồng thời được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc tại Công ty Cổ phần Vinpearl, đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo chủ chốt. Ông Đặng Thanh Thủy giữ chức Tổng Giám đốc Công ty từ năm 2011 đến năm 2017, là thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty từ năm 2017 đến tháng 01 năm 2023. Ngoài ra, ông hiện kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang.

Ông Đặng Thanh Thủy tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ tại trường Đại học Mở.

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh

Thành viên HĐQT

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà có hơn 12 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Quản trị và Đào tạo Nhân sự. Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh hiện đồng thời đảm nhiệm vị trí thành viên HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh. Trước đó, bà từng giữ các vị trí Phó Tổng giám đốc Khối Hỗ trợ tại Công ty cổ phần nghiên cứu và sản xuất VinSmart, Giám đốc Hành chính Nhân sự Đào tạo tại Công ty Cổ phần Hàng không Vinpearl Air, Giám đốc Nhân sự - Đào tạo tại Công ty Cổ Phần Vinpearl, Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Vincom Retail.

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh có bằng Thạc sĩ tại trường Đại học Tổng hợp Tự do Bruxelles.

Bà Lê Thúy Anh

Thành viên HĐQT (không điều hành)

Bà Lê Thúy Anh được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024 và có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý vận hành, marketing và phát triển hệ thống y tế, và hiện đang giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec. Trước đó, bà từng giữ vị trí Giám đốc Điều hành và Quản lý Truyền thông & Quan hệ Chính phủ tại Coca-Cola Việt Nam, Giám đốc Vận hành và Giám đốc Marketing tại Bệnh viện Pháp Việt, cũng như Giám đốc Vận hành của tổ chức MSI Việt Nam.

Bà Lê Thúy Anh tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh tại Đại học Kinh tế.

Ông Marc Villiers Townsend

Thành viên HĐQT độc lập (không điều hành)

Ông Marc Villiers Townsend được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Ông đã làm việc trong lĩnh vực bất động sản tại Châu Á từ năm 1988 và đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo. Hiện ông đang giữ chức Chủ tịch Công ty Advantage Property Services Co. Ltd., thành viên liên kết của CBRE Campuchia, Chủ tịch Công ty TNHH Như Mai Properties Management, Chủ tịch CBRE Campuchia. Trước đó, ông Marc Villiers Townsend từng là Giám đốc điều hành của CBRE Việt Nam từ năm 2003 tới năm 2017, thành viên HĐQT độc lập của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP từ năm 2011 tới năm 2021, Tổng Giám đốc Đông Nam Á của Regus từ năm 1998 – 2002 và Phó Giám đốc thương mại và tiếp thị của Công ty Bất động sản Rockwell ở Manilla, Philippines từ năm 1997 – 1999.

Ông Marc Villiers Townsend tốt nghiệp Đại học Montpellier, Pháp và tốt nghiệp Cử nhân Kế toán từ trường Đại học Exeter, Vương quốc Anh.

Ban Tổng Giám đốc



Ông Đặng Thanh Thủy

Tổng Giám đốc

Thông tin chi tiết tham khảo tại chương Giới thiệu Vinpearl - Mục Hội đồng Quản trị.



Bà Võ Thị Phương Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Bà Võ Thị Phương Thảo được bổ nhiệm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc từ ngày 27 tháng 02 năm 2020. Trước đó, từ năm 1995 đến năm 2009, bà công tác tại Tập đoàn Technocom (Ucraina). Từ năm 2010 đến nay, bà giữ nhiều chức vụ tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, trong đó có vị trí Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl từ năm 2017 đến tháng 02 năm 2020.

Bà Võ Thị Phương Thảo tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ tiếng Nga tại trường Đại học Ngoại ngữ Thanh Xuân Hà Nội (nay là Đại học Hà Nội).



Ông Nguyễn Đình Nga

Giám đốc

Ông Nguyễn Đình Nga được bổ nhiệm giữ vị trí Giám đốc từ ngày 16 tháng 11 năm 2022. Trước đó, từ năm 2006 đến năm 2022, ông đảm nhiệm chức vụ phụ trách an ninh an toàn tại Công ty Cổ phần Vinpearl.



Bà Vũ Thị Kim Hường

Giám đốc Tài chính

Bà Vũ Thị Kim Hường được bổ nhiệm vị trí Giám đốc Tài chính từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và trong lĩnh vực quản trị. Từ năm 2020 đến năm 2024, bà giữ chức vụ Giám đốc Khối kiểm soát đầu tư và Giám đốc vận hành tại Công ty Cổ phần Vinpearl. Trước đó, bà từng giữ chức vụ Giám đốc Tài chính Khối bán lẻ tại Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG từ năm 2019 đến năm 2020, Giám đốc Tài chính Khối Bất động sản tại Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T từ năm 2017 đến năm 2019, Giám đốc Tài chính tại Công ty Vincommerce – Tập đoàn Vingroup từ năm 2015 đến năm 2017, Giám đốc Tài chính tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Việt – Tập đoàn TNG từ năm 2012 đến năm 2015.

Bà Vũ Thị Kim Hường tốt nghiệp Cử nhân Tài chính doanh nghiệp tại trường Đại học Thương mại.



Bà Đỗ Mỹ Hương

Kế Toán Trưởng

Bà Đỗ Mỹ Hương được bổ nhiệm giữ vị trí Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày 01 tháng 07 năm 2022. Trước đó, bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và giữ các vị trí lãnh đạo cao cấp như Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vincom, Công ty BĐS Hoàng Gia, Công ty Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, Công ty VinCommerce, Công ty VinWonders.

Bà Đỗ Mỹ Hương tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Kế toán tại trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

Ban Kiểm soát ("BKS")

Bà Nguyễn Thị Như Hoa

Trưởng BKS

Bà Nguyễn Thị Như Hoa được bầu làm Trưởng BKS từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, và hiện là Quản lý Kế hoạch tại Công ty Cổ phần Vinpearl. Trước đó, Bà Nguyễn Thị Như Hoa từng tham gia vai trò kiểm soát nội bộ tại Công ty Cổ phần BĐS T&T Homes, Kế toán tổng hợp tại Công ty Bảo hiểm MIC Tràng An, Trưởng nhóm Kế toán công nợ tại Công ty Cổ phần Nội thất Hòa Phát.

Bà Nguyễn Thị Như Hoa tốt nghiệp cử nhân kế toán tại Học Viện Tài Chính.

Ông Nguyễn Ngọc Linh

Kiểm soát viên

Ông Nguyễn Ngọc Linh được bầu vào Ban Kiểm soát từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Ông hiện là Quản lý Pháp chế tại Công ty Cổ phần Vinpearl. Trước đó, ông Nguyễn Ngọc Linh đã có gần 10 năm kinh nghiệm tư vấn pháp lý và phụ trách pháp chế tại nhiều công ty như Tập đoàn BEST Inc, Hệ thống y tế Thu Cúc, Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn Chuyển giao công nghệ và Đầu tư.

Ông Nguyễn Ngọc Linh tốt nghiệp cử nhân Luật năm 2014, hiện là luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội và là hội viên hội Luật gia thành phố Hà Nội.

Ông Tạ Khánh Duy

Kiểm soát viên

Ông Tạ Khánh Duy được bầu vào Ban Kiểm soát từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Ông hiện là Trưởng phòng Kiểm soát hoạt động nhóm khách sạn Meliá tại Công ty Cổ phần Vinpearl, sau một thời gian đảm nhiệm vị trí Trợ lý Phó Tổng Giám đốc, Trợ lý Tổng Giám đốc, và Quản lý Tài chính tại Vinpearl.

Trước đó, ông từng là chuyên viên phân tích tài chính tại Công ty TNHH Ford Việt Nam, và là trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH EY Việt Nam.

Ông Tạ Khánh Duy tốt nghiệp Cử nhân Kế toán tại Đại học Kinh tế Quốc Dân.

Chiến lược phát triển mạng lưới kinh doanh

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

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

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

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



Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 & KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

CHƯƠNG 3

58
Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025

64
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

68
Chiến lược và kế hoạch hoạt động năm 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024

Kinh tế thế giới

Tình hình kinh tế toàn cầu năm 2024: Phục hồi chậm, nhiều thách thức

Năm 2024, nền kinh tế thế giới tiếp tục quá trình phục hồi chậm và không đồng đều giữa các khu vực. Theo số liệu mới nhất từ Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tăng trưởng kinh tế toàn cầu được dự báo đạt 3,2%, thấp hơn nhẹ so với mức 3,3% của năm 2023.

Sự phục hồi này vẫn chịu tác động bởi nhiều yếu tố bất lợi, bao gồm điều kiện tài chính thắt chặt, tốc độ tăng trưởng chậm lại của các nền kinh tế lớn, và bất ổn địa chính trị kéo dài. Đặc biệt, xung đột giữa Nga - Ukraine, căng thẳng tại Trung Đông, cùng với xu hướng phân mảnh địa kinh tế do các chính sách bảo hộ thương mại và tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất và đầu tư.

Lạm phát hạ nhiệt nhưng vẫn cao hơn mức trước đại dịch

Lạm phát toàn cầu có xu hướng giảm trong năm 2024 từ 6,7% trong năm 2023 xuống còn 5,8% trong năm 2024, do giá thực phẩm, năng lượng và hàng hóa giảm mạnh, theo số liệu từ IMF. Tuy nhiên, lạm phát cơ bản vẫn cao hơn mức mong muốn ở nhiều quốc gia, cho thấy áp lực giá vẫn còn dai dẳng.

Trong bối cảnh áp lực giá cả giảm trên diện rộng, nhiều nền kinh tế lớn đã bắt đầu quá trình cắt giảm lãi suất, giúp nới lỏng các điều kiện tài chính: Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã thực hiện ba lần cắt giảm lãi suất trong năm 2024; Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) đã thực hiện bốn lần cắt giảm lãi suất liên tiếp. Tuy nhiên, lãi suất thực tế vẫn ở mức tương đối cao so với trước đại dịch, làm giảm tốc độ chi tiêu tiêu dùng và đầu tư của doanh nghiệp, từ đó kìm hãm đà tăng trưởng kinh tế.

Lượng khách du lịch quốc tế toàn cầu đạt

1,4 TỶ LƯỢT

~99%

So với năm 2019

Thương mại toàn cầu gặp nhiều thách thức

Xu hướng thương mại quốc tế năm 2024 vẫn đối mặt với nhiều thách thức do sự tái cấu trúc chuỗi cung ứng và các chính sách bảo hộ thương mại gia tăng. Mỹ tiếp tục áp đặt các biện pháp hạn chế thương mại đối với Trung Quốc, trong khi Liên minh châu Âu (EU) tăng cường các quy định thuế quan và tiêu chuẩn môi trường đối với hàng nhập khẩu. Những yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ phục hồi thương mại toàn cầu trong năm nay.

Du lịch tiếp nối đà phục hồi

Theo Tổ chức Du lịch Thế giới (UNWTO), năm 2024, lượng khách du lịch quốc tế toàn cầu đạt khoảng 1,4 tỷ lượt, phục hồi 99% so với mức trước đại dịch năm 2019. Tổng thu từ du lịch quốc tế ước đạt 1,6 nghìn tỷ USD, tăng 4% so với năm 2019. Mức chi tiêu trung bình của mỗi lượt khách quốc tế ước tính 1.100 USD, cao hơn mức trung bình 1.000 trước đại dịch. Tuy các khu vực trên thế giới đều ghi nhận mức phục hồi tích cực, lượng khách quốc tế tới Châu Á – Thái Bình Dương vẫn chỉ ở mức 87% so với trước dịch.

Dù vẫn còn nhiều rủi ro và bất ổn, triển vọng kinh tế năm 2024 cho thấy xu hướng phục hồi tiếp tục diễn ra, nhưng với nhịp độ chậm và không đồng đều giữa các khu vực



Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024 và triển vọng kinh tế năm 2025

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024

Kinh tế Việt Nam

Năm 2024, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ấn tượng trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động. Theo số liệu chính thức, GDP Việt Nam tăng 7,09%, vượt mục tiêu đề ra và cao hơn dự báo của các tổ chức quốc tế. Quy mô nền kinh tế đạt 476,3 tỷ USD, xếp hạng 33 thế giới.

GDP Việt Nam tăng

7,09%

Quy mô nền kinh tế đạt

476,3 TỶ USD

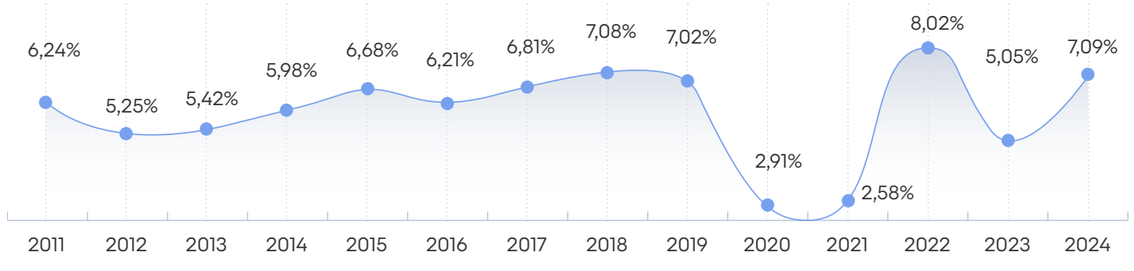
Các động lực tăng trưởng chính bao gồm:

- Ngành công nghiệp tiếp tục xu hướng phục hồi tích cực, chỉ số sản xuất công nghiệp năm 2024 ước tính tăng 8,4% so với năm trước, cao nhất kể từ năm 2020 đến nay và vượt mục tiêu phấn đấu đặt ra trong Nghị quyết số 01/NQ-CP của Chính phủ.
- Kim ngạch xuất khẩu: Tăng trưởng tích cực với nhiều chính sách kịp thời, đồng bộ của Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn, xúc tiến thương mại, mở rộng thị trường xuất khẩu. Năm 2024, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tăng 14,3% so với năm trước, đạt 405,53 tỷ USD.
- Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI): Đạt mức cao nhất trong 5 năm qua với 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước. Lĩnh vực công nghệ cao và năng lượng tái tạo thu hút lượng vốn lớn từ các nhà đầu tư quốc tế.

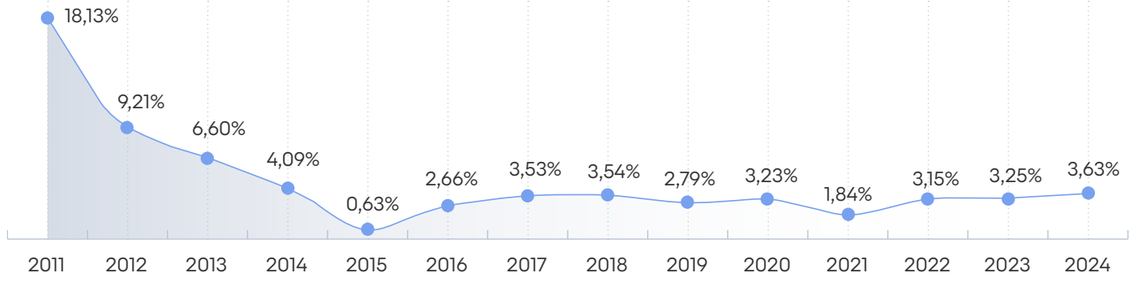
Lạm phát tại Việt Nam trong năm 2024 được kiểm soát ở mức 3,63%, phù hợp với mục tiêu do Chính phủ đề ra. Chính sách tiền tệ tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc ổn định nền kinh tế, với các biện pháp linh hoạt nhằm hỗ trợ tín dụng và kích thích tiêu dùng nội địa.

Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm

Nguồn: Tổng cục Thống kê



Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Lượng khách quốc tế

17,6 TRIỆU LƯỢT

↑ 38,9%

Tổng doanh thu

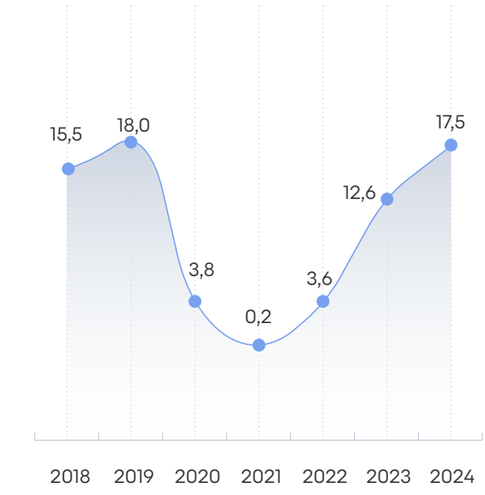
840.000 TỶ ĐỒNG

↑ 23,8%

Trong bối cảnh ổn định của nền kinh tế, ngành du lịch Việt Nam ghi nhận sự khởi sắc đáng kể, với lượng khách quốc tế đạt xấp xỉ 17,6 triệu lượt, tăng 38,9% so với năm 2023 và phục hồi 97,8% so với năm 2019. Lượt khách nội địa tiếp tục duy trì ở mức ổn định, tăng nhẹ 1,6% so với cùng kỳ năm 2023. Tổng thu từ khách du lịch ước đạt 840 nghìn tỷ đồng, tăng 23,8% so với năm trước.

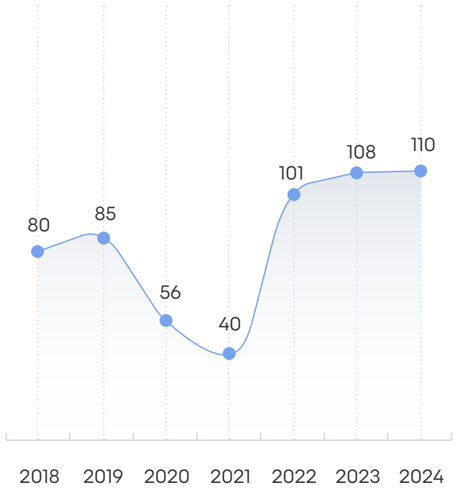
Khách quốc tế tới Việt Nam

(triệu lượt)



Khách du lịch nội địa Việt Nam

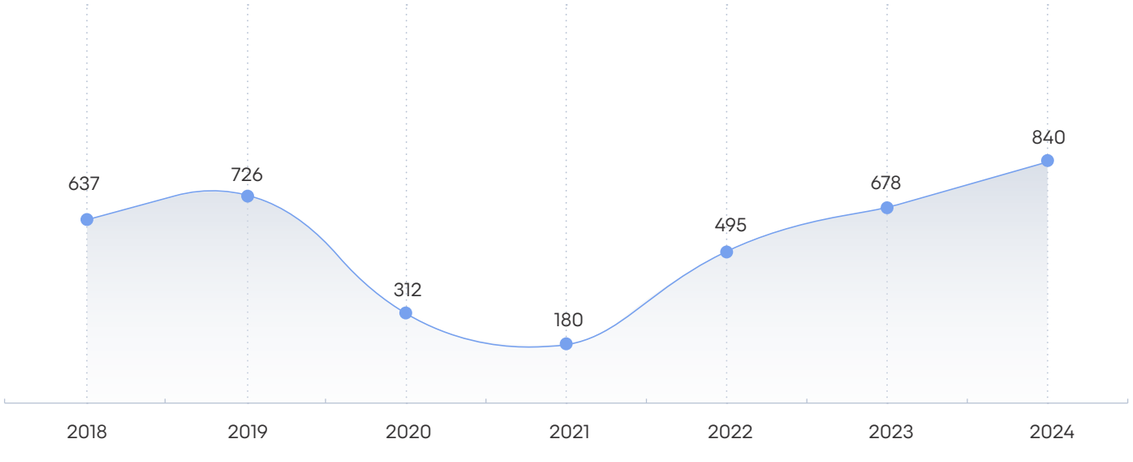
(triệu lượt)



Tổng thu du lịch Việt Nam

(nghìn tỷ đồng)

Nguồn: Tổng cục Thống kê



Triển vọng năm 2025

Kinh tế thế giới

Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới (World Bank) và Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tăng trưởng kinh tế toàn cầu sẽ duy trì ở mức ổn định 2,7% - 3,2% trong năm 2025. Tuy nhiên, các yếu tố như xung đột địa chính trị, lạm phát kéo dài và chủ nghĩa bảo hộ gia tăng đang tạo ra những thách thức đáng kể cho nền kinh tế toàn cầu, gây ảnh hưởng đến ổn định xã hội và môi trường, đồng thời gây khó khăn cho việc quản lý nợ công. Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) cũng đưa ra những dự báo tương tự, với tăng trưởng thương mại hóa toàn cầu dự kiến đạt 3%, tăng 0,3% so với năm 2024, nhưng giảm nhẹ so với dự báo trước đó là 3,3%, đến chủ yếu từ các thay đổi chính sách thương mại cũng như căng thẳng xung đột như tại Trung Đông.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới dần ổn định tuy vẫn còn tiềm ẩn một số rủi ro, ngành du lịch toàn cầu có nhiều triển vọng để ghi nhận tăng trưởng tích cực trong năm 2025. UNWTO dự báo lượng khách du lịch quốc tế sẽ tăng từ 3% đến 5% so với năm 2024, nếu khu vực châu Á - Thái Bình Dương tiếp tục đà phục hồi và các khu vực khác duy trì tăng trưởng ổn định. Chỉ số niềm tin du lịch mới nhất của UNWTO phản ánh kỳ vọng tích cực này, với khoảng 64% chuyên gia du lịch đánh giá năm 2025 có triển vọng "tốt hơn" hoặc "tốt hơn nhiều" so với năm 2024. Những thách thức như chi phí vận chuyển và lưu trú tăng cao, biến động giá dầu, thời tiết khắc nghiệt và tình trạng thiếu hụt nhân lực sẽ là yếu tố rủi ro cần lưu ý.

Kinh tế Việt Nam

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ, với GDP dự kiến đạt 6,6 - 8,0%, theo các dự báo từ Chính phủ Việt Nam, Ngân hàng Thế giới (World Bank) và Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF).

Một số động lực chính thúc đẩy tăng trưởng bao gồm:

- Thúc đẩy đầu tư công, đặc biệt là vào các dự án hạ tầng giao thông quan trọng như đường cao tốc Bắc - Nam và các dự án năng lượng sạch.
- Mở rộng thị trường xuất khẩu, tận dụng lợi thế từ các hiệp định thương mại tự do để tăng cường giao thương với các đối tác lớn như EU, Mỹ và Nhật Bản.
- Thúc đẩy đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), với lợi thế chi phí lao động cạnh tranh, chính sách ưu đãi đầu tư và vị trí địa lý thuận lợi trong chuỗi cung ứng toàn cầu.
- Cải cách chính sách và môi trường kinh doanh, với việc cải cách thủ tục hành chính, vận dụng linh hoạt chính sách tài chính – tiền tệ, cải cách thuế và hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ.
- Phát triển kinh tế số và công nghệ cao, với các lĩnh vực trọng điểm bao gồm thương mại điện tử, Fintech, AI, xuất khẩu dịch vụ CNTT.
- Sự phục hồi mạnh mẽ của du lịch và tiêu dùng nội địa.

Cụ thể ở ngành du lịch, năm 2025 đánh dấu một giai đoạn đặc biệt quan trọng đối với ngành du lịch Việt Nam, không chỉ vì sự phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch mà còn bởi đây là năm bản lề trong việc thực hiện Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo các báo cáo chính thức từ Chính phủ Việt Nam và các tổ chức du lịch, ngành du lịch đặt mục tiêu đón từ 22 - 23 triệu lượt khách quốc tế và phục vụ 120 - 130 triệu lượt khách nội địa trong năm 2025. Tổng thu từ du lịch ước tính đạt khoảng 980.000 - 1.050.000 tỷ đồng, một con số kỷ lục phản ánh sự phục hồi nhanh chóng và sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành.

Bên cạnh các con số lượng hóa sự phát triển đầy ấn tượng, năm 2025 cũng sẽ đóng vai trò định hướng lại mô hình phát triển du lịch, tiến tới mô hình phát triển chất lượng cao, bền vững và có trách nhiệm với môi trường.

Trong đó, một số nhiệm vụ trọng tâm bao gồm:

1

Cơ cấu lại sản phẩm du lịch theo hướng nâng cao giá trị

- Phát triển các điểm đến đẳng cấp quốc tế như Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang, Hạ Long, Sa Pa, Côn Đảo.
- Đầu tư vào các loại hình du lịch có giá trị cao như du lịch nghỉ dưỡng sức khỏe, du lịch trải nghiệm thiên nhiên, du lịch văn hóa - di sản.
- Khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân trong việc xây dựng các khu nghỉ dưỡng cao cấp, trung tâm giải trí và dịch vụ du lịch đa dạng.

2

Đổi mới chính sách thu hút khách quốc tế và nội địa

- Mở rộng diện miễn thị thực, kéo dài thời gian lưu trú để cạnh tranh với các nước trong khu vực.
- Đẩy mạnh quảng bá du lịch tại các thị trường trọng điểm như châu Âu, Đông Bắc Á, Mỹ và Ấn Độ, đồng thời khai thác các thị trường mới nổi như Trung Đông, châu Phi.
- Phát triển hạ tầng du lịch thông minh, ứng dụng công nghệ số để tối ưu hóa trải nghiệm du khách.

3

Hướng tới phát triển du lịch xanh và bền vững

- Đến năm 2025, Việt Nam đặt mục tiêu giảm 15% lượng phát thải carbon từ ngành du lịch, tiến tới trung hòa carbon vào năm 2050.
- Phát triển các khu du lịch sinh thái, khuyến khích các khách sạn, resort sử dụng năng lượng tái tạo.
- Quản lý chặt chẽ lượng khách tại các điểm đến nhạy cảm về môi trường như vịnh Hạ Long, Phong Nha - Kẻ Bàng để hạn chế tác động tiêu cực.

4

Xây dựng thương hiệu du lịch Việt Nam tầm cỡ quốc tế

- Định vị thương hiệu Việt Nam là "Điểm đến an toàn, hấp dẫn và bền vững", lấy các giá trị văn hóa, thiên nhiên và con người làm nền tảng phát triển.
- Tăng cường hợp tác quốc tế để nâng cao vị thế Việt Nam trên bản đồ du lịch toàn cầu.



Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024



Phân tích doanh thu và lợi nhuận năm 2024

Lũy kế cả năm 2024, Vinpearl đạt 14.376 tỷ đồng tổng doanh thu, tăng 55% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.550 tỷ đồng, tăng 280% so với cùng kỳ năm trước và ghi nhận biên lợi nhuận sau thuế ở mức 17,7% doanh thu. Biên lợi nhuận của Vinpearl tiếp tục ghi nhận tăng trưởng ấn tượng nhờ việc tập trung đẩy mạnh hiệu quả hoạt động, tối ưu chi phí vận hành của các tài sản hiện hữu, và từ việc khai trương đưa vào hoạt động đúng tiến độ các cơ sở cũng như các tiện ích dịch vụ mới.

Tổng doanh thu

14.376 TỶ ĐỒNG

↑ 55%

Lợi nhuận sau thuế

2.250 TỶ ĐỒNG

↑ 280%

Đơn vị: triệu đồng	Năm 2024	Năm 2023	% tăng/giảm
Doanh thu thuần	14.376.149	9.254.103	55,35%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.105.038	742.711	318,07%
Lợi nhuận (lỗ) khác	(164.769)	23.599	(798,20%)
Lợi nhuận trước thuế	2.940.254	766.310	283,69%
Lợi nhuận sau thuế	2.550.034	670.623	280,25%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	Không áp dụng

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Phân tích bảng cân đối tài sản

Tổng tài sản năm 2024

76.483 TỶ ĐỒNG

Tính tới thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của Vinpearl là 76.483 tỷ đồng, tăng 32.410 tỷ đồng so với cuối năm 2023. Theo đó, tài sản ngắn hạn là 25.507 tỷ đồng, tăng 11.551 tỷ đồng so với mức 13.956 tỷ đồng tại thời điểm cùng kỳ năm 2023, chủ yếu do tăng khoản phải thu về cho vay ngắn hạn. Tài sản dài hạn tăng từ 30.117 tỷ đồng cuối năm 2023 lên 50.976 tỷ đồng vào cuối năm 2024, đến phần lớn từ tăng tài sản cố định và lợi thế thương mại sau giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con.

Tổng nợ vay của Vinpearl giảm 1.074 tỷ đồng từ 13.948 tỷ đồng cuối năm 2023 xuống 12.874 tỷ đồng cuối năm 2024, chủ yếu do Công ty hoàn thành việc mua lại trái phiếu được phát hành trong tháng 9 năm 2021 trước hạn vào tháng 9 năm 2024 theo yêu cầu của các trái chủ.

Vốn chủ sở hữu tăng 18.167 tỷ đồng từ 13.317 tỷ đồng cuối năm 2023 lên 31.484 tỷ đồng cuối năm 2024, chủ yếu do vốn điều lệ của Vinpearl tăng lên từ đợt 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) trong Quý I/2024.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng từ 491 tỷ đồng trong năm 2023 lên 2.186 tỷ đồng trong năm 2024. Trong năm 2024, tổng số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước ("NSNN") là 5.583 tỷ đồng. Công ty đã nộp tổng số 3.877 tỷ đồng vào NSNN.

Đơn vị: triệu đồng	Năm 2024	Năm 2023	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	25.507.217	13.955.835	82,77%
Tài sản dài hạn	50.975.924	30.116.895	69,26%
Tổng tài sản	76.483.141	44.072.730	73,54%
Tổng nợ phải trả	44.999.176	30.755.907	46,31%
Trong đó: tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	*12.873.538*	*13.948.091*	*(7,70%)*
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.186.006	491.178	345,05%
Vốn chủ sở hữu	31.483.965	13.316.823	136,42%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, các chỉ số về tỷ lệ đòn bẩy và khả năng thanh toán của Vinpearl tiếp tục duy trì ở mức tốt, đảm bảo nguồn vốn cần thiết cho các kế hoạch tăng trưởng với dòng tiền mặt ròng ổn định từ sản xuất kinh doanh.

Khả năng thanh toán

Hệ số khả năng thanh toán của Vinpearl đang có xu hướng tăng nhẹ. Hệ số thanh toán ngắn hạn từ 0,60 lần vào cuối năm 2023 tăng lên mức 0,84 lần vào năm 2024 đối với báo cáo hợp nhất. Hệ số thanh toán nhanh đạt mức 0,46 lần năm 2023 và 0,65 lần năm 2024 với báo cáo hợp nhất, và từ 0,37 lần năm 2023 lên 0,68 lần năm 2024 đối với báo cáo riêng.

Năng lực hoạt động

Hiệu quả sử dụng tài sản của Vinpearl có sự cải thiện nhẹ và phù hợp với mô hình kinh doanh của ngành với đặc điểm tài sản lớn. Vòng quay tổng tài sản từ năm 2023 đến 2024 tăng từ 0,18 lần lên 0,24 lần đối với báo cáo hợp nhất, và giảm từ 0,12 lần xuống 0,10 lần đối với báo cáo riêng. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 4,16 lần xuống 2,57 lần đối với báo cáo hợp nhất, và từ 3,47 lần xuống 1,20 lần đối với báo cáo riêng.

Cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn của Vinpearl có sự dịch chuyển trong việc giảm sử dụng đòn bẩy tài chính. Hệ số Nợ/Tổng tài sản từ năm 2023 đến 2024 đã giảm từ 0,70 lần xuống 0,59 lần đối với báo cáo hợp nhất, và từ 0,64 lần xuống 0,56 lần đối với báo cáo riêng. Tương tự, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu từ năm 2023 đến 2024 cũng giảm mạnh từ 2,31 lần xuống 1,43 lần đối với báo cáo hợp nhất, và từ 1,76 lần xuống 1,25 lần đối với báo cáo riêng.

Khả năng sinh lời

Khả năng sinh lời của Vinpearl có sự biến động trong hai năm gần nhất và cải thiện đáng kể trong năm 2024. Cụ thể, ROE tăng lên 11,28% vào năm 2024 so với kết quả trong năm 2023 ở mức 6,04% đối với báo cáo hợp nhất.

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất	
		31/12/2024	31/12/2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,84	0,60
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,65	0,46
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,59	0,70
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,43	2,31
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,24	0,18
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	2,57	4,16
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	4,23%	1,34%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	11,28%	6,04%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	21,60%	8,03%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.512	277

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl



Chiến lược và kế hoạch hoạt động năm 2025

Trong năm 2025, Vinpearl đặt mục tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, giữ vững vị thế tiên phong, là ngọn cờ đầu dẫn dắt sự phát triển ngành du lịch Việt Nam. Bên cạnh việc kiến tạo những điểm đến đẳng cấp, định hình những trải nghiệm vượt trội, đồng hành cùng sự phát triển thịnh vượng của đất nước, Vinpearl sẽ không ngừng đổi mới, mở rộng hệ sinh thái dịch vụ, hướng tới mục tiêu nâng tầm thương hiệu.



Các ưu tiên chiến lược của công ty trong năm 2025 bao gồm:

Đa dạng hóa thị trường

Vinpearl sẽ tiếp tục mở rộng thị trường khách quốc tế, bên cạnh những thị trường truyền thống như Hàn Quốc, Trung Quốc và khối các quốc gia nói tiếng Nga (CIS). Công ty chủ động khai phá những thị trường mới nổi đầy tiềm năng, bao gồm Mông Cổ, Ấn Độ, Trung Đông, thị trường bay đường dài (Long-hauls) và Đông Nam Á.

Chiến lược này cân bằng việc gia tăng tỷ trọng khách quốc tế đồng thời duy trì tốc độ tăng trưởng hai con số ổn định trong thị trường nội địa.

Nâng cao hiệu quả các kênh bán hàng

Vinpearl sẽ tăng cường các kênh bán hàng trực tiếp và trực tuyến thông qua các chiến dịch tiếp thị kỹ thuật số nhắm vào từng thị trường cụ thể:

- Tối ưu hóa nền tảng Brand.com và các ứng dụng với các chiến dịch quảng bá toàn cầu.
- Đẩy mạnh hợp tác với các đại lý du lịch trực tuyến (OTA) toàn cầu và địa phương, tận dụng lợi thế của những nền tảng như Ctrip, Expedia, Agoda, Booking.com để tiếp cận khách hàng nhanh chóng và hiệu quả hơn.

Với sự phát triển không ngừng của công nghệ, ứng dụng AI và dữ liệu lớn trong tiếp thị cá nhân hóa cũng sẽ được Vinpearl đẩy mạnh, giúp tối ưu hóa trải nghiệm đặt phòng, gợi ý dịch vụ phù hợp và gia tăng tỷ lệ chuyển đổi khách hàng.

Phát triển phân khúc MICE

Vinpearl hướng tới mục tiêu trở thành đơn vị dẫn đầu trong thị trường du lịch MICE (Hội họp, Khen thưởng, Hội nghị, Hội thảo, Sự kiện và Triển lãm) tại Việt Nam. Trong năm 2025, Công ty sẽ triển khai chiến lược xây dựng hệ sinh thái MICE chuyên biệt với các trọng tâm:

- **Tối ưu hóa lợi thế cơ sở vật chất – quy mô và tiện ích tích hợp:** Vinpearl tập trung phát triển các trải nghiệm nghỉ dưỡng kết hợp hội họp đạt tiêu chuẩn quốc tế tại hệ thống quần thể nghỉ dưỡng hiện có, nổi bật với không gian tổ chức sự kiện quy mô lớn cùng chuỗi dịch vụ toàn diện và khép kín. Điển hình là Trung tâm Hội nghị Vinpearl Nha Trang với sức chứa trên 2.000 khách, được định vị là địa điểm tổ chức lý tưởng cho các hội nghị, hội thảo, triển lãm tầm cỡ quốc gia và quốc tế. Bên cạnh đó, mô hình "One-stop MICE Destination" sẽ được Vinpearl phát triển nhân rộng tại các điểm đến chiến lược, tích hợp đầy đủ các tiện ích nghỉ dưỡng, ẩm thực, vui chơi giải trí và mua sắm trong cùng một không gian, nhằm mang đến trải nghiệm tối ưu cho khách hàng.
- **Phát triển Vinpearl trở thành điểm đến hàng đầu cho các sự kiện tiệc cưới:** Trong năm 2024, các điểm đến của Vinpearl tại Hạ Long và Phú Quốc đã chứng kiến những đám cưới triệu phú, tỷ phú. Với lợi thế không gian đa dạng từ bãi biển thơ mộng, khu vườn xanh mát tới các trung tâm hội nghị sang trọng, Vinpearl sẽ tiếp nối thành công sẵn có để đẩy mạnh hơn nữa xu hướng tổ chức tiệc cưới hiện đại, sáng tạo và lãng mạn, góp phần tạo nên những trải nghiệm đáng nhớ và độc đáo.
- **Đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ tailor-made theo nhu cầu từng nhóm khách hàng:** Tiếp nối thành công năm 2024 tại VinWonders Nam Hội An với đại lễ mừng sinh nhật 30 năm ngày thành lập FPT-IS cho hơn 3.200 CBNV, Vinpearl sẽ tiếp tục khai thác mở rộng mô hình quần thể độc đáo với đa dạng tiện ích nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, mua sắm, qua đó thu hút và đáp ứng đa dạng mục tiêu của doanh nghiệp như: team building, gala dinner, hội nghị lãnh đạo hay sự kiện vinh danh, khen thưởng, gây dựng đội ngũ, bên cạnh các hoạt động gắn kết công việc – gia đình
- **Mở rộng và nâng tầm thương hiệu MICE Vinpearl trên thị trường quốc tế:** Vinpearl sẽ tiếp tục đầu tư mở rộng các trung tâm hội nghị tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời tăng cường hợp tác với các đơn vị tổ chức sự kiện toàn cầu để đưa những sự kiện đẳng cấp về Việt Nam.

Phát triển du lịch đa thế hệ: Quần thể tiện ích toàn diện – Trải nghiệm gắn kết gia đình

Theo xu hướng du lịch toàn cầu năm 2025 do Booking.com công bố, du lịch đa thế hệ trở thành lựa chọn ưu tiên của nhiều gia đình. Với lợi thế hệ thống cơ sở trải rộng toàn quốc cùng mô hình quần thể "All-in-one", Vinpearl sẵn sàng trở thành điểm đến lý tưởng cho nhóm khách hàng gia đình – đa thế hệ – đa quốc tịch.

- Tối ưu hệ tiện ích đồng bộ trong quần thể – đáp ứng nhu cầu cho từng thế hệ: Các khu nghỉ dưỡng của Vinpearl được quy hoạch với hệ villa và phòng nghỉ riêng biệt, kết hợp khu tiện ích đa dạng như khu vui chơi trẻ em, spa – wellness cho người lớn tuổi, khu thể thao, sân golf, nhà hàng, khu mua sắm..., là nền tảng lý tưởng để phát triển các gói dịch vụ nghỉ dưỡng dài ngày tích hợp các trải nghiệm cá nhân hóa phù hợp từng thế hệ.
- Định hình xu hướng "nghỉ dưỡng kết hợp trải nghiệm" cá nhân hóa cho cả gia đình: Vinpearl sẽ triển khai các gói combo linh hoạt theo thế hệ (trẻ nhỏ – người lớn – cao tuổi), cá nhân hóa theo nhu cầu ẩm thực, giải trí, chăm sóc sức khỏe, văn hóa – giáo dục.
- Các hoạt động nổi bật bao gồm: show diễn 8Wonder, Stunt show, hoạt động dã ngoại, chương trình học tập trải nghiệm tại Safari Phú Quốc, VinWonders Nam Hội An... Song song, Vinpearl sẽ thúc đẩy các gói sản phẩm trải nghiệm giáo trí dựa trên nền tảng sản phẩm đa dạng, từ thủy cung, safari, đến tổ hợp trải nghiệm văn hóa, kiến trúc và nghệ thuật đặc sắc của Việt Nam và thế giới.
- Tăng cường tổ chức các lễ hội và sự kiện văn hóa – tạo không gian kết nối đa thế hệ: Các đại nhạc hội, lễ hội văn hóa, lễ hội ẩm thực sẽ được tổ chức định kỳ trong quần thể nhằm tăng tính gắn kết giữa các thế hệ trong gia đình, đồng thời mang lại những trải nghiệm giải trí đỉnh cao cho du khách quốc tế và trong nước.

Mở rộng hệ sinh thái – kiến tạo điểm đến mới

Trong năm 2025, Vinpearl sẽ mở rộng mạnh mẽ hệ thống cơ sở hạ tầng, với kế hoạch khai trương nhiều khách sạn, công viên giải trí và sân golf mới. Đặc biệt, công ty sẽ đẩy mạnh các sản phẩm du lịch sáng tạo nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, bao gồm:

- Du lịch y tế: cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe.
- Du lịch âm nhạc, lễ hội: mang các trải nghiệm văn hóa nghệ thuật đa sắc màu đến với người dân Việt Nam và các nước trong khu vực.
- Du lịch ẩm thực: xây dựng hành trình khám phá ẩm thực đặc sắc tại từng điểm đến, kết nối văn hóa vùng miền với trải nghiệm du lịch cao cấp.

Bên cạnh việc đẩy mạnh doanh thu với các chiến lược kinh doanh nêu trên, Vinpearl sẽ không ngừng khai thác, tìm kiếm và đưa vào vận dụng các sáng kiến liên quan tới tối ưu chi phí năng lượng, chi phí quản lý vận hành và chi phí nhân sự. Ngoài ra, Vinpearl cũng sẽ duy trì hợp tác và đồng hành với các thương hiệu lớn mang tính chiến lược, phù hợp với mục đích phát triển của Công ty để không ngừng kiến tạo các điểm đến mới.

Nhận thức rõ tầm quan trọng của phát triển du lịch bền vững, Vinpearl sẽ tiếp tục tiên phong trong các sáng kiến bảo vệ môi trường, bao gồm việc phân loại rác thải tại nguồn, thay thế chai nước nhựa bằng chai thủy tinh, tạo dựng các sản phẩm dịch vụ hỗ trợ và khuyến khích khách du lịch tham gia vào các hoạt động bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, Vinpearl sẽ liên tục làm mới hình ảnh, triển khai các chiến dịch marketing đa dạng trên các kênh truyền thông trực tuyến và mạng xã hội.



QUẢN TRỊ

Doanh nghiệp

CHƯƠNG 4

74 Mô hình quản trị chung của Vinpearl

76 Báo cáo của Hội đồng Quản trị

80 Báo cáo của Ban Kiểm soát

82 Báo cáo quản trị

88 Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

92 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

94 Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2024

Mô hình quản trị chung của Vinpearl

Mô hình quản trị của Vinpearl được quản lý tập trung và phân tầng cho các cấp điều hành theo đúng Điều lệ Công ty, quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh và định hướng quản trị. Mô hình quản trị Công ty hiện nay được thể hiện theo sơ đồ ở Chương 2, trang số 48 - 49 của Báo cáo thường niên này.



Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của Vinpearl. ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định định hướng phát triển của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền khác theo quy định tại Điều lệ, quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

Hội đồng quản trị (HĐQT)

HĐQT là cơ quan quản lý của Vinpearl, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định công việc khi được ĐHĐCĐ giao.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, HĐQT có 05 (năm) thành viên, trong đó có 01 (một) thành viên HĐQT độc lập, đảm bảo tuân thủ tỷ lệ thành viên HĐQT độc lập theo quy định pháp luật.

Ban kiểm soát (BKS)

BKS là cơ quan giám sát HĐQT và TGĐ trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS do ĐHĐCĐ bầu ra và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

Ban Tổng Giám đốc (BTGĐ)

BTGĐ gồm Tổng giám đốc (TGĐ) và các Phó TGĐ, Giám đốc. BTGĐ tổ chức và thực hiện các kế hoạch và chiến lược do HĐQT đã xây dựng.

TGĐ do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm. TGĐ đồng thời là người đại diện theo pháp luật, điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và pháp luật về việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ được giao.

Khối/Phòng chức năng

Khối/Phòng chức năng là các bộ phận thực thi các hoạt động chuyên môn chuyên biệt theo mô hình quản trị nội bộ của Công ty. Các Khối/Phòng chức năng thực hiện theo mô hình quản trị tập trung theo chỉ đạo của BTGĐ và chịu trách nhiệm trước BTGĐ.

Các Công ty con

Các Công ty con hoạt động theo quy định tại Điều lệ của Vinpearl, Điều lệ riêng của từng Công ty con và pháp luật hiện hành. Các chấp thuận, phê duyệt của các Công ty con tuân thủ theo quy định tại Điều lệ, quy định pháp luật hiện hành và quy định nội bộ của Vinpearl.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Giới thiệu về HĐQT

Kể từ ngày 09 tháng 03 năm 2024, HĐQT của Vinpearl gồm 05 (năm) thành viên, trong đó có 01 (một) Chủ tịch HĐQT và 01 (một) thành viên độc lập HĐQT.

Hoạt động họp và ban hành các nghị quyết quan trọng

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế Quản trị của Công ty, các Quy định, Quy chế quản trị nội bộ và Pháp luật hiện hành, HĐQT đã có những hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc trong năm 2024 như sau:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các dự án do Công ty là chủ đầu tư/ liên danh chủ đầu tư và hoạt động đầu tư, kinh doanh của các công ty con của Công ty;
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ lập các Báo cáo tài chính trong năm 2024;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 vào ngày 27/06/2024;
- Chỉ đạo, giám sát việc đăng ký công ty đại chúng và đã được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước xác nhận Vinpearl trở thành công ty đại chúng từ ngày 15/11/2024;
- Chỉ đạo, giám sát việc đăng ký chứng khoán tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và các nghĩa vụ cần tuân thủ khác sau khi Vinpearl trở thành công ty đại chúng;
- Giám sát việc việc Công ty phát hành Trái phiếu quốc tế và chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- Giám sát, chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2024

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
1	01/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	02/01/2024	Chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với người có liên quan năm 2024	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	30/01/2024	Thông qua danh sách đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo chương trình lựa chọn Người lao động của Công ty	100%
3	02A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	19/02/2024	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty	100%
4	02B/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	16/02/2024	Thông qua danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công Ty	100%
5	03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	27/02/2024	Tăng vốn điều lệ của Công ty theo kết quả chào bán thêm cổ phần	100%
6	03.1/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	04/03/2024	Phê duyệt việc phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế, mua lại trước hạn Trái phiếu quốc tế phát hành năm 2021 và các vấn đề liên quan	100%
7	03.2/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	04/03/2024	Cử người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần trong các doanh nghiệp mà Công Ty nắm giữ	100%
8	04/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	09/03/2024	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị, Bổ sung chức danh Giám đốc Tài chính trong Sơ đồ tổ chức của Công ty, đồng thời bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ Giám đốc Tài chính của Công ty; Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị, Thư ký của Công ty; Danh sách người đại diện theo pháp luật của Công ty	100%



Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2024

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua (%)
9	04.01/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	26/04/2024	Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ bất thường để thông qua danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận và các vấn đề liên quan	100%
10	05/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	09/05/2024	Phê duyệt hồ sơ chào bán và niêm yết Trái phiếu ra thị trường quốc tế	100%
11	06/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	27/04/2024	Thành lập Chi nhánh Hà Giang – Công ty cổ phần Vinpearl, thông qua quy chế công bố thông tin, quy chế phân công của (các) người đại diện theo pháp luật và gia hạn tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
12	07/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	26/05/2024	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
13	08/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	27/05/2024	Phê duyệt khoản tín dụng, phương án kinh doanh và kế hoạch sử dụng vốn của khoản tín dụng của Công ty Cổ phần Vinpearl	100%
14	09/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	17/06/2024	Thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty cổ phần Vinpearl	100%
15	10/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	21/06/2024	Phê duyệt việc ký kết và thực hiện Thỏa Thuận Đại Diện Quản Lý Giao Dịch (Dealer Manager Agreement) liên quan đến Trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vinpearl ra thị trường quốc tế năm 2024	100%
16	11/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	23/06/2024	Thế chấp tài sản để đảm bảo cho các nghĩa vụ của các bên liên quan	100%
17	12/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	24/06/2024	Thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Vinpearl để đảm bảo cho các nghĩa vụ của các bên liên quan	100%
18	12.01/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	26/06/2024	Thông qua giao dịch vay giữa Công ty với người có liên quan	100%
19	12.02/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	18/07/2024	Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	100%
20	12.03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	24/07/2024	Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	100%
21	13/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	29/07/2024	Phê duyệt việc thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của Công Ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn phát hành năm 2024	100%
22	14/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	29/07/2024	Phê duyệt việc ký kết và thực hiện Thỏa Thuận Đại Diện Quản Lý Giao Dịch (Dealer Manager Agreement) liên quan đến Trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vinpearl ra thị trường quốc tế năm 2024	100%
23	15/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	31/07/2024	Phê duyệt các điều kiện và điều khoản chính của Trái Phiếu 2024 phát hành ra thị trường quốc tế năm 2024	100%
24	16/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	01/08/2024	Thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Vinpearl để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty cổ phần Vinwonders Nha Trang tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100%
25	17/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	12/08/2024	Thông qua giao dịch vay và điều chỉnh tổng giá trị khoản vay giữa Công ty với người có liên quan	100%
26	18/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	09/09/2024	Thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl để đảm bảo cho Công Ty và các bên có liên quan tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh (HDBank)	100%
27	19/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	09/09/2024	Phê duyệt việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl	100%
28	19.01/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	24/09/2024	Thông qua giao dịch vay giữa Công ty với người có liên quan	100%
29	20/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	24/10/2024	Điều chỉnh Dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Nam Hội An	100%
30	20.01/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	03/11/2024	Thông qua và phê duyệt các tài liệu lấy ý kiến cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng văn bản	100%
31	20.02/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	03/11/2024	Thông qua miễn nhiệm Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty và bổ nhiệm Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty thay thế	100%
32	21/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	12/11/2024	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc, thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công Ty	100%
33	22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	12/11/2024	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và nhận chuyển nhượng tài sản là hạng mục Khách sạn thuộc Khối Công trình TTTM - khách sạn của Dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	100%
34	23/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	19/11/2024	Thông qua việc đăng ký cổ phiếu của Công ty tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam	100%
35	24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	20/11/2024	Thông qua triển khai chi tiết và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
36	25/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	21/11/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
37	26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	06/12/2024	Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024	100%
38	27/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	07/12/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
39	28/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	30/12/2024	Phê duyệt việc thành lập Chi nhánh Bắc Ninh, chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Thanh và chấm dứt hoạt động của Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh	100%
40	29/2024/NQ-HĐQT-VP JSC	30/12/2024	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu	100%

Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã đẩy mạnh công tác này để đảm bảo tuân thủ pháp luật, minh bạch thông tin và kiểm soát tốt nhất các hoạt động của Công ty. Các tài liệu quản trị được phê duyệt đúng thẩm quyền và ban hành kịp thời. HĐQT cũng đã kịp thời chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của BTGĐ trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Công ty cũng đã có Quy định kiểm soát giao dịch với bên liên quan để kiểm soát việc tuân thủ đúng quy định pháp luật khi thực hiện các giao dịch này. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và dựa trên thông lệ thị trường.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BTGĐ

Với những kết quả đạt được trong năm 2024, HĐQT đánh giá BTGĐ đã có nhiều nỗ lực, liên tục nghiên cứu để đưa ra được mô hình sản phẩm mới mang tính tiên phong, khác biệt, đồng thời cũng không ngừng khai thác đẩy mạnh các gói sản phẩm ưu việt tại từng địa bàn, từng cơ sở để đem tới trải nghiệm xuất sắc cho khách hàng. Đặc biệt, BTGĐ đã làm tốt công tác điều hành hoạt động kinh doanh, đảm bảo công ăn việc làm, đảm bảo an toàn sức khỏe nhân viên, cải thiện chế độ phúc lợi, môi trường làm việc và kinh doanh có trách nhiệm cao với các bên liên quan.

Báo cáo của Ban Kiểm soát (“BKS”)



Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế được ban hành, BKS cũng đã chủ động tham gia giám sát công tác kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Vinpearl cũng như tại các đơn vị thành viên trong hệ thống, đảm bảo các hoạt động vận hành, kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty, góp phần giảm thiểu rủi ro, hạn chế thiếu sót trong các lĩnh vực hoạt động.

Năm 2024, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau.

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT, Chủ tịch HĐQT được ban hành trong năm 2024;
- Giám sát việc đăng ký công ty đại chúng và đăng ký chứng khoán tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và các nghĩa vụ cần tuân thủ khác sau khi Vinpearl trở thành công ty đại chúng;
- Giám sát việc việc Công ty phát hành Trái phiếu quốc tế và chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Giám sát việc tái cơ cấu, góp vốn vào các công ty con; thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ (thế chấp, cầm cố, bảo lãnh...),...
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty;
- Thẩm tra, đánh giá Báo cáo tài chính năm 2023, Báo cáo tài chính các quý năm 2024 để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và thực hiện các nghĩa vụ về công bố thông tin của Công ty và các công ty con/công ty thành viên theo các quy định của pháp luật;
- Soát xét các giao dịch của Công ty và các công ty con/đơn vị thành viên với các bên liên quan;

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty hoạt động ổn định, minh bạch, tuân thủ nghiêm túc mọi quy định của pháp luật liên quan.

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Deloitte Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty trong năm 2024 hoạt động ổn định, minh bạch, tuân thủ nghiêm túc mọi quy định của pháp luật liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT, Chủ tịch HĐQT và các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế được nhiều rủi ro và sai phạm, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ thông tin cho BKS liên quan đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy chế quản trị nội bộ Công ty

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc Quy chế quản trị, các chương trình định hướng hoạt động và mô hình tổ chức từ Công ty tới các công ty con/đơn vị thành viên, HĐQT đã chủ động trong việc chỉ đạo, điều hành, giám sát việc kiện toàn bộ máy và quy trình vận hành song song với đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, đảm bảo hiệu quả, an toàn, đồng thời vẫn bám sát được các nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua. HĐQT cung cấp đầy đủ thông tin cho BKS về các cuộc họp/nội dung lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT đã ban hành. BKS đã chủ động trao đổi và thống nhất với HĐQT về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, giám sát và phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Báo cáo quản trị

Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp trong năm 2024

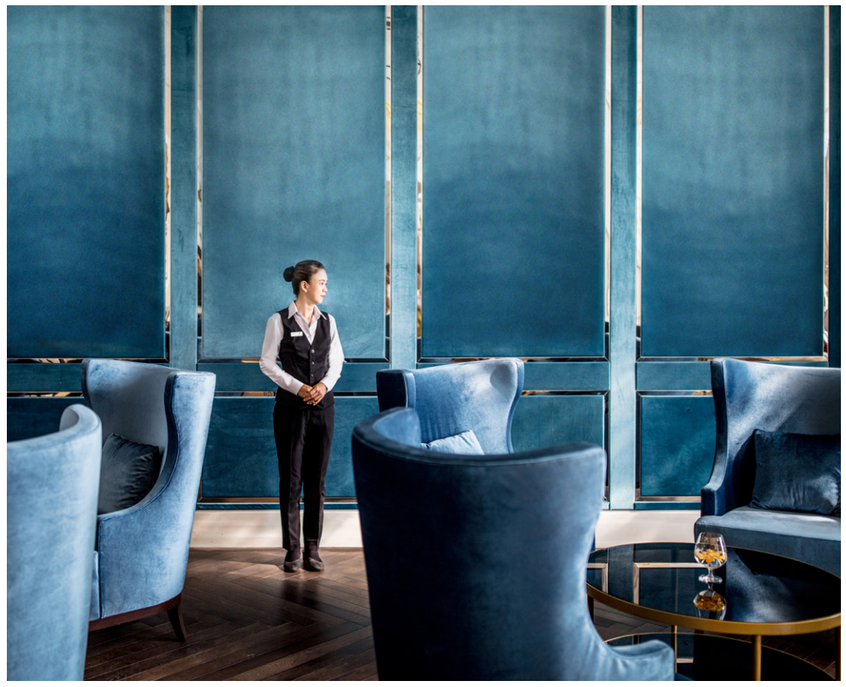
Trong năm 2024, Các phòng ban chức năng của Vinpearl đã lập báo cáo hoạt động định kỳ hàng tháng và hàng quý kịp thời, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Vinpearl đã thực hiện nghiêm túc đầy đủ các quy định cũng như các cam kết với các nhà đầu tư trong và ngoài nước, không để xảy ra sai phạm hay thiếu sót.

Vinpearl tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa được sự đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Công ty với các bên có liên quan.

Phòng Đầu tư của Vinpearl đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư. Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín trên toàn cầu cũng như tại Việt Nam là Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam và Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS

- Thù lao cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc là 22,5 tỷ đồng – tương đương 0,88% lợi nhuận sau thuế năm 2024.
- Thù lao cho BKS là 3,4 tỷ đồng – tương đương 0,13% lợi nhuận sau thuế năm 2024.



Các thay đổi về thành viên HĐQT, BKS và BTGĐ trong năm 2024

- Thay đổi về thành viên HĐQT:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	09/03/2024	-
2	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	09/03/2024	-
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	09/03/2024	-
4	Bà Lê Thúy Anh	Thành viên HĐQT	09/03/2024	-
5	Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập	09/03/2024	-
6	Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT	09/01/2023	09/03/2024
7	Bà Đào Thụy Vân	Thành viên HĐQT	09/01/2023	09/03/2024
8	Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch HĐQT	09/01/2023	09/03/2024

- Thay đổi về thành viên BKS:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng BKS	12/11/2024	-
2	Ông Tạ Khánh Duy	Thành viên BKS	12/11/2024	-
3	Ông Nguyễn Ngọc Linh	Thành viên BKS	12/11/2024	-
4	Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng BKS	09/03/2024	12/11/2024
5	Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên BKS	09/03/2024	12/11/2024
6	Ông Trần Khánh Duy	Thành viên BKS	09/03/2024	12/11/2024
7	Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng BKS	09/01/2023	09/03/2024
8	Bà Trần Thu Hương	Thành viên BKS	16/10/2023	09/03/2024
9	Bà Ngô Thị Thu Hương	Thành viên BKS	16/10/2023	09/03/2024

- Thay đổi về thành viên BTGĐ:

STT	Thành viên BTGĐ	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc	12/11/2024	-
2	Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc	23/11/2023	12/11/2024
3	Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính	09/03/2024	-

Quản trị rủi ro (QTRR)

Tại Vinpearl, HĐQT và BTGĐ luôn triển khai sát sao các hoạt động quản trị rủi ro và được thể hiện qua việc xây dựng bộ máy quản trị, các quy trình, quy định, tài liệu kiểm soát như sau:

Về cơ cấu tổ chức QTRR

Công ty có BKS thay mặt ĐHĐCĐ, HĐQT kiểm soát các rủi ro trong quá trình hoạt động của Công ty theo Điều Lệ và quy định pháp luật hiện hành. Đối với các hoạt động kinh doanh, vận hành hàng ngày sẽ do BTGĐ Công ty thực hiện kiểm soát trực tiếp và có các bộ phận bộ phận chuyên môn theo lĩnh vực phụ trách như:

Thanh tra, Pháp chế kiểm soát các rủi ro pháp lý theo hệ thống Bảng kiểm tuân thủ để nhận diện, phân tích rủi ro và có các giải pháp hạn chế tối đa, ngăn chặn kịp thời các rủi ro kinh doanh, pháp lý, chính sách và các rủi ro khác có thể xảy ra.



Về cách thức QTRR

Công ty không có bộ phận QTRR riêng, không có bộ quy định riêng về QTRR mà lồng ghép các nội dung về QTRR trong tất cả các khâu kinh doanh và vận hành để đảm bảo tối ưu, hiệu quả và kiểm soát sát với thực tế thực hiện. Cụ thể:

- Xây dựng/cập nhật và ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm dịch vụ, tiêu chuẩn setup, quy định về An ninh an toàn PCCC, phân loại tài liệu bảo mật, quy định về vệ sinh an toàn thực phẩm, đưa các bước kiểm soát quản trị rủi ro vào từng các quy định cụ thể, hướng dẫn thực hiện công việc; truyền thông, đào tạo, thi hiểu biết, để CBNV nắm rõ, hiểu và áp dụng.
- Xây dựng và áp dụng bộ hướng dẫn xử lý khủng hoảng, các kịch bản xử lý khủng hoảng theo từng cấp độ (bao gồm các hành động, báo cáo,xử lý,...); định kỳ hàng tháng thực hiện việc diễn tập xử lý khủng hoảng theo các chủ đề tại từng cơ sở vận hành.
- Các rủi ro phá hoại từ các yếu tố bên ngoài cũng đã được đặc biệt quan tâm; hệ thống an ninh bảo mật thông tin được nâng cấp và quản lý/vận hành hiệu quả.
- Thiết lập, áp dụng phần mềm về bảng kiểm tuân thủ, giấy phép; định kỳ hàng tháng thực hiện rà soát đánh giá các rủi ro, hậu kiểm và khắc phục các tồn tại, các dự đoán rủi ro trong tương lai.
- Xây dựng và kiểm soát vận hành, doanh thu, kế hoạch bằng hệ thống các phần mềm; theo dõi định kỳ để đảm bảo cho các phần mềm được ngày càng hoàn thiện, giảm thiểu các kẽ hở, rủi ro tiềm ẩn; phát hiện các nguy cơ có thể xảy ra để kịp thời ngăn chặn.
- Triển khai họp định kỳ (ngày/tuần/tháng) nhằm phát hiện và kịp thời xử lý các vướng mắc, vấn đề phát sinh có thể ảnh hưởng tới kế hoạch kinh doanh/vận hành. Trong biên bản cuộc họp đều yêu cầu nêu rõ các vấn đề và hướng giải quyết, các cam kết của bộ phận trong việc chung tay xử lý vấn đề.
- Các máy móc thiết bị/trò chơi có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn đều được thẩm định an toàn bởi các đơn vị có đủ năng lực; thường xuyên thực hiện bảo trì bảo dưỡng để đảm bảo tình trạng hoạt động ổn định.
- Các bộ phận lên kế hoạch tự thanh tra theo các chuyên đề và tần suất định kỳ thường xuyên, trong đó tập trung vào các vấn đề liên quan đến quản trị, vận hành các công việc chuyên môn theo chức năng nhiệm vụ của từng khối/phòng/bộ phận.
- Trong quan hệ với đối tác, khách hàng: ban hành điều kiện mẫu cho các giao dịch, thỏa thuận Vinpearl ký với đối tác về bảo mật thông tin, chống hối lộ để đảm bảo an toàn thông tin và minh bạch với các đối tác, khách hàng.

Các rủi ro trọng yếu tác động đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty và biện pháp kiểm soát

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
Kinh tế vĩ mô và thị trường	• Công ty Cổ phần Vinpearl là doanh nghiệp chuyên kinh doanh dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, nhà hàng và khu ẩm thực. Ngành nghề kinh doanh của Vinpearl chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các nhân tố cơ bản của nền kinh tế như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất v.v.... Sự thay đổi của bất kỳ nhân tố nào trong các nhân tố này đều tiềm ẩn những rủi ro nhất định tới hoạt động của Công ty • Cụ thể, tốc độ tăng trưởng kinh tế không tốt, tỷ lệ lạm phát cao, hoặc lãi suất tăng nhanh có thể tác động tới tâm lý người tiêu dùng, làm giảm niềm tin và khiến người tiêu dùng lo lắng về tài chính, qua đó tạo biến động tới nhu cầu du lịch và nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, lạm phát và lãi suất cao cũng sẽ khiến doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.	• Để giảm thiểu tác động tiêu cực từ nhân tố này, Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế và thị trường Việt Nam, thiết lập hệ thống chính sách kinh doanh linh hoạt, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước. • Đồng thời, Công ty không ngừng phát triển và đổi mới sản phẩm dịch vụ, tiếp cận và thu hút nhiều đối tượng tiêu dùng, tệp khách hàng không chỉ ở Việt Nam mà còn ở nhiều quốc gia trên thế giới để đa dạng hóa nguồn doanh thu, giảm sự phụ thuộc vào mức tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam.
Pháp lý	• Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung, và ngành dịch vụ lưu trú và giải trí nói riêng. Song song với quá trình phát triển mạnh mẽ của Việt Nam, các luật định và chính sách bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Thuế v.v... đã và đang ghi nhận nhiều sửa đổi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Vinpearl. • Điều này đòi hỏi Công ty cần hiểu rõ và có những điều chỉnh thích ứng, phù hợp với luật pháp, chính sách và các quy định tại Việt Nam để phát huy tối đa mặt thuận lợi, đồng thời hạn chế những ảnh hưởng không có lợi đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.	• Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Vinpearl có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của công ty, đồng thời chủ động tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý chuyên sâu. • Bộ phận Pháp Chế của Công ty chủ động tổ chức các buổi hội thảo đào tạo thường xuyên cho Ban Lãnh đạo và các bộ phận có liên quan. • Ngoài ra, Vinpearl cũng chú trọng tạo lập và duy trì các kênh trao đổi thường xuyên với các cơ quan quản lý nhà nước và các đối tác để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý.
Nhân sự và vận hành	• Tuyển dụng và giữ chân nhân viên giỏi là một thách thức lớn, đặc biệt trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ khác trong ngành. Đào tạo liên tục để nâng cao kỹ năng của nhân viên cũng rất quan trọng nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ cao cấp mà Vinpearl cam kết mang đến cho khách hàng. Đảm bảo chất lượng dịch vụ đồng đều tại tất cả các cơ sở và xử lý phản hồi khách hàng hiệu quả là yếu tố then chốt để duy trì sự hài lòng của khách hàng. • Nguy cơ bị tấn công mạng và mất dữ liệu khách hàng đòi hỏi Vinpearl phải đầu tư mạnh mẽ vào các biện pháp bảo mật. Đồng thời, Công ty cần liên tục cập nhật và áp dụng các công nghệ mới nhất để duy trì sự cạnh tranh và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Bảo trì và nâng cấp cơ sở vật chất là cần thiết để đảm bảo các khu nghỉ dưỡng, khách sạn và khu vui chơi giải trí luôn trong tình trạng tốt nhất, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Quản lý chuỗi cung ứng ổn định cũng là một yếu tố quan trọng để đảm bảo hoạt động không bị gián đoạn, đặc biệt trong bối cảnh biến động của thị trường.	• Để giảm thiểu các rủi ro này, Vinpearl đã áp dụng nhiều biện pháp quản lý rủi ro hiệu quả như xây dựng hệ thống tuyển dụng, đào tạo, phát triển và quản lý nhân sự chất lượng, cùng với văn hóa làm việc lành mạnh, mức lương và chế độ đãi ngộ cạnh tranh với thị trường, bên cạnh việc đầu tư vào công nghệ bảo mật thông tin và duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp và đối tác chiến lược. Công ty cũng chú trọng đến việc phát triển bền vững, áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường để thu hút khách hàng có ý thức về môi trường. • Nhờ vào các biện pháp này, Vinpearl có thể giảm thiểu tác động của các rủi ro hoạt động và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh, đồng thời nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường hiệu quả vận hành. Điều này giúp Vinpearl không chỉ duy trì vị thế dẫn đầu trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí mà còn phát triển bền vững trong tương lai.

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
Cạnh tranh từ các doanh nghiệp cùng ngành	• Vinpearl có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Vinpearl. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có uy tín về chất lượng sản phẩm và dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng. Các doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính tốt, và mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ sẽ có lợi thế lâu dài. • Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Vinpearl có thể gặp phải bao gồm: cạnh tranh trực tiếp từ các đối thủ trong việc đầu tư và phát triển các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, và khu vui chơi giải trí; và cạnh tranh từ các dịch vụ thay thế như các nền tảng chia sẻ nhà ở hoặc các khu nghỉ dưỡng tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.	• Để giảm bớt các rủi ro này, Vinpearl đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng cách lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và khách hàng, tập trung mang đến những dịch vụ và tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm sử dụng. Vinpearl cũng kết hợp với các chính sách bán hàng phù hợp, mang lại nhiều giá trị cho khách hàng. • Vinpearl luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng. Công ty không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú và giải trí. Ngoài ra, Vinpearl cũng đầu tư vào công nghệ để nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường hiệu quả vận hành, như triển khai các ki-ốt tự làm thủ tục, ứng dụng di động cho dịch vụ phòng và tự động hóa công việc dọn phòng.
Thay đổi xu hướng người tiêu dùng	• Trong bối cảnh thị trường ngày càng biến động, xu hướng tiêu dùng có thể thay đổi nhanh chóng do nhiều yếu tố như sự phát triển công nghệ, thay đổi về kinh tế, và sự thay đổi trong sở thích và hành vi của khách hàng. Một trong những thách thức lớn là sự thay đổi trong nhu cầu và mong đợi của khách hàng. Khách hàng ngày nay có xu hướng tìm kiếm những trải nghiệm độc đáo và cá nhân hóa hơn, thay vì chỉ đơn thuần là các dịch vụ lưu trú truyền thống. Điều này đòi hỏi Vinpearl phải liên tục đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. • Ngoài ra, sự gia tăng của các nền tảng chia sẻ nhà ở như Airbnb cũng tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ. Khách hàng có nhiều lựa chọn hơn và có thể dễ dàng so sánh giá cả và chất lượng dịch vụ. Điều này đòi hỏi Vinpearl phải duy trì và nâng cao uy tín thương hiệu, đồng thời cung cấp các dịch vụ và tiện ích vượt trội để thu hút và giữ chân khách hàng.	• Để giảm thiểu rủi ro từ sự thay đổi xu hướng tiêu dùng, Vinpearl đã áp dụng nhiều biện pháp chiến lược. Công ty tập trung vào việc nghiên cứu thị trường và phân tích hành vi khách hàng để dự báo và thích ứng kịp thời với các xu hướng mới. Vinpearl cũng đầu tư vào công nghệ và phát triển các dịch vụ mới, như các ứng dụng di động và các tiện ích thông minh, nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng.
Rủi ro khác	• Hoạt động kinh doanh của Vinpearl có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro mang tính bất khả kháng khác như thiên tai, biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Nếu xảy ra, những rủi ro này có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm giảm số lượng khách hàng và khiến các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này, dù ít hay nhiều, cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Vinpearl.	• Công ty đã thực hiện các phương án phòng ngừa và giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ Cổ đông

Thông tin cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã cổ phiếu

VPL

Giá trị vốn hóa thị trường

Công ty hiện đang tiến hành thủ tục niêm yết cổ phiếu, do đó chưa có tham chiếu giá trị vốn hóa thị trường

Số lượng cổ phiếu lưu hành

1.723.212.204

CỔ PHIẾU

Cổ phần chuyển nhượng tự do

1.723.212.204

CỔ PHẦN

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng

0

CỔ PHẦN



Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024)

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

Sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)	0	0
2	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	0	0
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	10.000	0,00058
4	Bà Lê Thúy Anh	Thành viên HĐQT (không điều hành)	0	0
5	Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập (không điều hành)	0	0
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc	0	0
2	Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	2.000	0,00012
3	Nguyễn Đình Nga	Giám đốc	5.000	0,00029
4	Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính	10.000	0,00058
5	Đỗ Mỹ Hương	Kế toán trưởng	5.000	0,00029
BAN KIỂM SOÁT				
1	Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng BKS	0	0
2	Nguyễn Ngọc Linh	Kiểm soát viên	0	0
3	Tạ Khánh Duy	Kiểm soát viên	0	0

Sở hữu của cổ đông lớn sở hữu trên 5% số lượng cổ phiếu lưu hành (tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024)

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0101245486	1.473.520.957	85,51

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BTGĐ)

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính	12.000	0,007	10.000	0,00058	Chuyển nhượng 2.000 cổ phiếu
2	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	12.000	0,007	10.000	0,00058	Chuyển nhượng 2.000 cổ phiếu
3	Bà Đỗ Mỹ Hương	Kế toán trưởng	0	0	5.000	0,003	Mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ của Công ty
4	Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc	0	0	5.000	0,003	Mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ của Công ty
5	Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	0	0	2.000	0,001	Mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ của Công ty
6	Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng BKS	2.000	0,001	0	0	Chuyển nhượng 2.000 cổ phiếu

Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn

Không phát sinh

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	Số vốn thay đổi (đồng)	Vốn điều lệ sau thay đổi (đồng)	Phương thức tăng vốn
TNHH	25-07-2001		60.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức Công ty TNHH
Trở thành CTCP	25-07-2001 tới 26-07-2006	Tăng 230.000.000.000	290.000.000.000	Tăng vốn điều lệ theo hình thức thành viên góp thêm.
1	14-09-2006	Tăng 100.000.000.000	390.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
2	04-05-2007	Tăng 360.000.000.000	750.000.000.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
3	25-09-2007	Tăng 250.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
4	14-06-2010	Tăng 129.997.590.000	1.129.997.590.000	Phát hành thêm cổ phiếu để chia cổ tức.
5	16-08-2010	Tăng 669.059.620.000	1.799.057.210.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
6	17-03-2011	Tăng 255.927.680.000	2.054.984.890.000	Phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần của cổ đông Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và dịch vụ Vincharm
7	31-12-2013	Giảm 953.984.000.000	1.101.000.890.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai Công ty là Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Công ty TNHH Vinpearlland.
8	10-04-2014	Tăng 476.194.000.000	1.577.194.890.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
9	13-08-2014	Tăng 2.442.805.110.000	4.020.000.000.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
10	07-08-2015	Tăng 440.000.000.000	4.460.000.000.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
11	07-11-2016	Giảm 2.442.469.380.000	2.017.530.620.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập Công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl.
12	03-01-2017	Tăng 22.000.000.000	2.039.530.620.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.
13	11-09-2017	Tăng 2.498.521.310.000	4.538.051.930.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearlland.
14	10-11-2017	Tăng 2.442.469.380.000	6.980.521.310.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl.
15	08-03-2018	Giảm 300.000.000.000	6.680.521.310.000	Tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập hai Công ty gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.
16	05-06-2018	Tăng 5.000.000.000	6.685.521.310.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre.
17	14-09-2018	Tăng 814.478.690.000	7.500.000.000.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
18	14-01-2019	Tăng 90.000.000.000	7.590.000.000.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom.
19	02-08-2019	Giảm 1.078.404.120.000	6.511.595.880.000	Mua lại cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific.
20	03-03-2020	Giảm 622.367.660.000	5.889.228.220.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Invest.
21	21-10-2020	Tăng 7.500.000.000.000	13.389.228.220.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
22	20-04-2021	Tăng 1.000.000.000.000	14.389.228.220.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinwonders.
23	11-05-2021	Tăng 5.280.363.100.000	19.669.591.320.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
24	17-05-2021	Tăng 811.940.010.000	20.481.531.330.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt.
25	07-07-2021	Tăng 279.790.330.000	20.761.321.660.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư P&S.
26	19-07-2021	Tăng 2.600.000.000.000	23.361.321.660.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
27	27-01-2022	Tăng 3.164.000.000.000	26.525.321.660.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
28	10-05-2023	Tăng 100.000.000.000	26.625.321.660.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú.
29	21-07-2023	Giảm 1.263.803.000.000	25.361.518.660.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
30	31-07-2023	Tăng 100.000.000.000	25.461.518.660.000	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân.
31	27-11-2023	Giảm 20.420.137.040.000	5.041.381.620.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt.
32	22-12-2023	Tăng 10.000.000.000.000	15.041.381.620.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
33	29-02-2024	Tăng 2.190.740.420.000	17.232.122.040.000	Chào bán thêm cổ phần phổ thông theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư đã xác định và Chào bán riêng lẻ theo chương trình lựa chọn cho Người lao động.
34	10-02-2025	Tăng 700.881.730.000	17.933.003.770.000	Chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2024

Vinpearl bảo đảm tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin, giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan qua website chính thức https://www.vinpearl.com, bảo đảm tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng (cổ đông lớn, nhỏ; cổ đông cá nhân, tổ chức; cổ đông trong nước, nước ngoài). Các tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông cáo về tài chính của Công ty bằng tiếng Việt và tiếng Anh được cập nhật cùng lúc, có thể được xem và tải về tại mục Quan hệ Cổ đông trên website.

Vinpearl duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông, nhóm nhà đầu tư, chuyên gia phân tích trong và ngoài nước, có sự tham gia của lãnh đạo cấp cao Công ty nhằm cung cấp các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và chiến lược phát triển của Công ty. Cụ thể, các buổi trao đổi được tổ chức thông qua nhiều hình thức và sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, buổi thuyết trình kết quả kinh doanh quý, hội nghị nhà đầu tư, các cuộc họp riêng lẻ, và các chuyến thăm dự án.

Năm 2024, Phòng Đầu tư Vinpearl đã tổ chức các cuộc họp, hội đàm, dẫn các nhà đầu tư, chuyên gia phân tích tham quan các dự án khách sạn, khu vui chơi giải trí, sân golf, cũng như các cơ sở thuộc hệ sinh thái Tập đoàn Vingroup, để cập nhật về tình hình hoạt động kinh doanh cũng như thực thi chiến lược phát triển của Vinpearl. Đại diện Vinpearl đã tham dự hai hội thảo lớn, gặp gỡ hàng trăm nhà đầu tư nhằm phát triển mối quan hệ với các đối tác hiện hữu và tiềm năng.

Phòng Đầu tư của Vinpearl sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi bằng email hoặc gửi thư đến địa chỉ:

Phòng Đầu tư
Công ty Cổ phần Vinpearl
Tầng 5, Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
Email: ir@vinpearl.com

Lịch sự kiện 2024 Quan hệ Nhà đầu tư

Sự kiện	Hình thức tổ chức/ tham dự
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý IV năm 2023	Điện đàm từ xa
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý I năm 2024	Điện đàm từ xa
ĐHĐCĐ thường niên 2024	Hội nghị kết nối truyền hình
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý II năm 2024	Điện đàm từ xa
Cập nhật kết quả kinh doanh Quý III năm 2024	Điện đàm từ xa

Lịch tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Tháng 04 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý I năm 2025
Tháng 07 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý II năm 2025
Tháng 10 năm 2025	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý III năm 2025
Tháng 01 năm 2026	Dự kiến công bố Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2025



PHÁT TRIỂN

Bền vững

CHƯƠNG 5

98
Tầm nhìn bền vững

100
Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc
về các mục tiêu tăng trưởng bền vững

Tầm nhìn bền vững



Tại Vinpearl, chúng tôi quan niệm một doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả là một doanh nghiệp có khả năng tạo ra những giá trị bền vững, đảm bảo *sự phát triển không ngừng trong tương lai*

Vinpearl khuyến khích mỗi cơ sở kinh doanh trong hệ thống cùng chung tay giảm tác động đến môi trường và lượng khí thải carbon, đồng thời tạo ra lộ trình rõ ràng và minh bạch để hướng tới Net-Zero (phát thải ròng bằng 0) trước 2050. Công ty cam kết nâng duy trì các tiêu chuẩn đạo đức và quản trị chặt chẽ trong tất cả các hoạt động, hiện thực hóa tầm nhìn phát triển bền vững thông qua bộ chính sách môi trường, xã hội và quản trị (ESG):

Phân loại

80%

Rác và rác tái chế tại nguồn

Tái sử dụng

32%

lượng nước thải sau xử lý đến cuối năm 2024

01

Nhận diện các yếu tố ESG quan trọng cho các hoạt động của Công ty phù hợp với các thông lệ xuất sắc về ESG trong ngành kinh doanh dịch vụ lưu trú và các tiêu chuẩn quốc tế

02

Giảm phát thải khí nhà kính và tăng cường sử dụng năng lượng tái tạo trong kinh doanh và vận hành của Công ty: phân loại 80% rác và rác tái chế tại nguồn; tái sử dụng 32% lượng nước thải sau xử lý đến cuối năm 2024; tái sử dụng và loại bỏ sản phẩm nhựa dùng một lần; cam kết chuyển đổi nước đóng chai nhựa thành chai thủy tinh

03

Tiên phong cung cấp dịch vụ giải trí xanh như dịch vụ xe đạp miễn phí, hoạt động cắm trại glamping, leo núi, khám phá rừng, giảm phát thải

04

Khẳng định vị thế người dẫn đầu ngành tại Việt Nam và là nhà tuyển dụng trao cơ hội bình đẳng, thu hút và phát triển lực lượng lao động gắn bó; cung cấp các cơ hội việc làm, đào tạo và phát triển toàn diện. Duy trì tối thiểu 30% Cán bộ lãnh đạo (CBLĐ) trong Ban Tổng Giám đốc là nữ và xây dựng các chính sách khen thưởng, phúc lợi cạnh tranh so với thị trường

05

Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng cùng chia sẻ các giá trị và mục tiêu cốt lõi đối với chúng tôi

Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về các mục tiêu tăng trưởng bền vững



Trong năm 2024, Vinpearl đã tổ chức nhiều chiến dịch truyền thông đến nhân viên về bảo vệ môi trường, và các vấn đề liên quan đến trách nhiệm với xã hội. Công ty mong muốn thông qua phong trào này có thể nâng cao nhận thức của cán bộ, nhân viên về bảo vệ môi trường và các vấn đề an ninh xã hội. Bên cạnh đó, Vinpearl tiếp tục nghiên cứu, triển khai các giải pháp phù hợp với từng chuỗi vận hành nhằm mục đích cải thiện quản lý, bảo vệ môi trường thông qua việc tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường và ứng dụng các giải pháp để giảm thiểu các tác động tới môi trường.

Công ty đánh giá người lao động theo năng suất và hiệu quả công việc, đem lại cơ hội công bằng cho tất cả các cán bộ, nhân viên trong quá trình làm việc, và tạo điều kiện để mọi người phát huy năng lực tối đa. Công ty cũng có các hoạt động để gắn kết đoàn thể và cộng đồng như tổ chức các chương trình teambuilding, các chương trình tình nguyện, thiện nguyện và khuyến khích cán bộ, nhân viên tham gia.

1

Tuân thủ chuẩn mực về bảo vệ môi trường xã hội trong phát triển dự án

Yếu tố bền vững được phản ánh trong hoạt động đầu tư của Vinpearl ngay từ khâu lựa chọn dự án. Việc nghiên cứu đánh giá và xử lý các rủi ro của dự án đầu tư giúp công ty nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực lên môi trường và xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá khả thi của dự án, tác động môi trường và cộng đồng là một nội dung công ty đặc biệt quan tâm.

Các dự án do Vinpearl là chủ đầu tư đều tiến hành tham vấn, trao đổi với các bên liên quan, cơ quan quản lý, cộng đồng địa phương về các rủi ro/tác động của hoạt động cốt lõi của công ty với môi trường, thể hiện trong nhiều giai đoạn:

1. **Giai đoạn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường** (ghi nhận trong báo cáo đánh giá tác động môi trường của tất cả các dự án).

   Tại giai đoạn này, Công ty thực hiện tham vấn thông qua một trong các hình thức: đăng tải trên trang thông tin điện tử, hoặc tổ chức họp lấy ý kiến hoặc gửi đề nghị tham vấn bằng văn bản theo đúng quy định pháp luật tới cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án đầu tư, cơ quan, tổ chức có liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư

2. **Giai đoạn xin cấp giấy phép môi trường** (áp dụng với các dự án thuộc trường hợp xin cấp giấy phép môi trường và được ghi nhận trong biên bản thẩm định cấp phép của hội đồng).

   Tại giai đoạn này, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường sẽ tổ chức tham vấn ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan



Vinpearl thường xuyên tổ chức các hoạt động làm sạch khu vực xung quanh, các bãi biển lân cận trong quá trình triển khai xây dựng và quản lý vận hành các dự án, nhằm góp phần bảo vệ môi trường, tạo hiệu ứng lan tỏa và tăng nhận thức về việc giữ sạch biển, bãi biển. Vinpearl cũng đề ra những kế hoạch hành động cụ thể và tạo tiêu chuẩn khác biệt trong hoạt động vận hành kinh doanh của công ty như đặt chỉ tiêu tiết kiệm năng lượng, xây dựng bộ định mức về nước sinh hoạt và nước tưới cây cho từng cơ sở và mỗi vùng và yêu cầu các cơ sở cam kết tiết kiệm năng lượng theo chỉ tiêu được giao, phân tích lượng điện, nước tiêu thụ hàng tháng để tìm ra nguyên nhân lãng phí và đề xuất giải pháp tiết kiệm hiệu quả. Đồng thời, Vinpearl không ngừng tìm tòi, sáng tạo các biện pháp bảo vệ môi trường theo cách tự nhiên nhất có thể. Một trong các biện pháp đã áp dụng là sử dụng muối biển để ngăn chặn và loại bỏ sự phát triển và lan rộng của cỏ dại và các giống cỏ lạ bên ngoài trên các sân golf thay vì hóa chất.

2

Quản lý, hạn chế phát sinh khí thải, rác thải

Việc tái sử dụng nguồn nước cũng như xử lý nước thải được nghiên cứu và xử lý ngay từ khâu thiết kế dự án.

Quy mô

19

trạm xử lý nước thải

- Vinpearl đã xây dựng các trạm quan trắc nước thải tự động ở các cơ sở có khối lượng nước thải lớn, lập kế hoạch tái sử dụng nước thải sau xử lý, cải tạo hệ thống bơm, bể chứa, hồ chứa thu gom nước thải sau xử lý, với quy mô 19 trạm xử lý nước thải đạt theo tiêu chuẩn A và B QCVN 14:2008/BTNMT của nhà nước.
- Lượng nước thải tái sử dụng cho mục đích tưới cây trong các khu nghỉ dưỡng, đặc biệt trong giao đoạn mùa khô, có thể đạt từ 30 – 35% tổng lượng nước sinh hoạt của các cơ sở, giúp hạn chế việc khai thác nước ngầm và nước trong các hồ dự trữ.
- Công ty cũng đầu tư hệ thống tưới tiêu tự động, xây dựng định mức nước vận hành của hệ thống nhằm sử dụng nước hiệu quả nhất.
- Đối với rác thải, Vinpearl thực hiện phân loại, thu gom và xử lý chất thải rác ướt, rác khô, rác công nghiệp, rác nguy hại theo tần suất quy định, đồng thời kiểm tra xác định nếu các vật tư thiết bị không sửa chữa, không tận dụng được mới tiến hành hủy bỏ nhằm giảm thiểu lượng phát thải. Khí thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung cũng được thu gom về hệ thống tháp xử lý khí thải trước khi thải ra môi trường.

3

Tiết kiệm tài nguyên và năng lượng

Vinpearl chủ động thực hiện nhiều sáng kiến và ứng dụng các biện pháp kỹ thuật nhằm tiết kiệm tài nguyên và năng lượng cho toàn bộ các cơ sở vận hành.

Đối với tiêu thụ điện

Tiết giảm

50%

cường độ ánh sáng

- Tiết giảm 50% cường độ ánh sáng khu vực hành lang và khối phòng, ưu tiên vận hành các hệ thống có công suất lớn như hệ thống bơm nước nóng cho bể bơi và hệ thống thiết bị giặt là.
- Tiến hành lắp đặt triển khai giải pháp xử lý nước tháp giải nhiệt bằng công nghệ điện từ trường Ewater nâng cao hiệu suất thiết bị lạnh, giảm chi phí vận hành, tiết kiệm năng lượng và giảm hóa chất thải ra môi trường.
- Ban hành quy định cài đặt nhiệt độ chuẩn cho hệ thống điều hòa các khu vực dịch vụ, khu vực công cộng, và quy định bật tắt điện theo giờ đến của khách, bố trí phòng cho khách tập trung để tối ưu năng lượng sử dụng; Ưu tiên dùng gió tươi cho các khu vực hành lang thay vì thường xuyên chạy hệ thống điều hòa không khí.
- Sử dụng thiết bị xử lý không khí (AHU) thu hồi nhiệt để tận dụng nhiệt lạnh thừa tự hệ thống điều hòa không khí, giúp giảm tiêu thụ năng lượng cho hệ thống bằng cách tái sử dụng năng lượng nhiệt đã có.
- Chuyển đổi khóa phòng sang khóa từ có gắn chip nhằm tiết kiệm điện năng khi khách ra khỏi phòng.
- Xây dựng hệ thống lưu trữ điện vào giai đoạn thấp điểm, sử dụng vào giai đoạn cao điểm, giảm tải cho hệ thống điện quốc gia.

Đối với tiêu thụ nước

- Thực hiện lắp đặt các vòi cảm ứng và điều chỉnh lượng nước vừa đủ trong tất cả các két nước vệ sinh ở khu vực công cộng để kiểm soát và giảm thiểu lượng nước tiêu thụ.
- Kiểm tra và xử lý thấm ngấm, đồng thời kiểm soát việc cấp nước tại các hồ bơi để hạn chế tối đa tình trạng thất thoát lãng phí nước sinh hoạt.

Đối với tiêu thụ hóa chất, phân bón

- Chọn mua đúng chủng loại, đảm bảo chất lượng, xây dựng tiêu chuẩn quy định tần suất, mức độ sử dụng phân bón hóa chất, và vận dụng nguồn thực phẩm dư thừa hoặc nguyên vật liệu nông nghiệp để làm phân vi sinh thân thiện với môi trường.
- Ngoài ra, tại mọi khách sạn, khu nghỉ dưỡng Vinpearl, toàn bộ xe vận chuyển khách và hành lý trong khuôn viên dự án hoạt động bằng pin thay vì xăng nhằm giảm thải trực tiếp vào môi trường.



4

Kiến tạo sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên

Giảm tối thiểu

15%

lượng điện từ điện lưới quốc gia

Vinpearl thực hiện dự án Go Green nhằm hạn chế tối đa việc sử dụng nhựa, túi nilon dùng một lần và chuyển đổi hầu hết vật dụng sang loại chất liệu thân thiện với môi trường. Vinpearl đã triển khai trên toàn hệ thống việc sử dụng 100% ống hút giấy hoặc bột gạo, tấm lót thùng rác, hộp đựng đồ ăn bằng bã mía, bộ dao – thìa – nĩa bằng nhựa vi sinh, lược, bàn chải, dao cạo râu tre, rơm rạ, túi đựng đồ bằng vải, bột ngô thay cho các vật dụng bằng nhựa, nilon khác. Vinpearl cũng đã xây dựng bộ tiêu chuẩn vật tư tiêu hao khô và ướt, như trà, cà phê, khăn,... thân thiện với môi trường áp dụng cho toàn hệ thống. Định kỳ mỗi tháng một lần, Vinpearl tổ chức chiến dịch Go Green dọc theo bãi biển, trong đó CBNV của Công ty tham gia chung tay bảo vệ môi trường biển nói chung và môi trường biển dọc các khu nghỉ dưỡng nói riêng.

Song song với đó, Vinpearl nghiên cứu và tiến hành chiến lược thay thế, tăng cường sử dụng điện từ năng lượng mặt trời. Cụ thể, công ty đã khảo sát lựa chọn các cơ sở có tiềm năng sử dụng điện năng lượng mặt trời trên dữ liệu về số giờ nắng trong một năm của vùng đó lớn và cường độ bức xạ mặt trời cao, điển hình như đảo Hòn Tre Nha Trang với số giờ nắng 2.200-2.600h/ năm và bức xạ 4,6-5,2 kwp/m^2. Thực tế, Vinpearl đã bố trí đèn năng lượng mặt trời kết hợp pin có cảm biến quang tại ven đường, ven bờ biển ở các khu nghỉ dưỡng, và triển khai lắp đặt các tấm pin năng lượng mặt trời trên các mái nhà khu vực bãi xe, ký túc xá, văn phòng ở Cửa Hội, Nam Hội An, Nha Trang, Phú Quốc, với tổng công suất đã đạt 16.338 Kwh, giảm tối thiểu 15% lượng điện từ điện lưới quốc gia.

CBNV Vinpearl đã chuyển đổi sang sử dụng các phương tiện di chuyển cá nhân bằng ô tô điện, xe máy điện; tại một số khu vực đã không sử dụng xe nhiên liệu trong vận hành, chỉ hoạt động trong 1 số khung giờ hạn chế; giảm thiểu tối đa việc ảnh hưởng/tác động môi trường.

5

Công tác bảo tồn và tái tạo

Không chỉ dừng lại ở việc gìn giữ cảnh quan, các cơ sở Vinpearl còn tiên phong phát triển những khu vườn xanh tự cung tự cấp, góp phần tạo nguồn thực phẩm sạch và bền vững. Tại Vinpearl Resort & Spa Hạ Long, Chef Garden cung cấp rau sạch, tươi ngon cho bữa ăn của nhân viên, đảm bảo dinh dưỡng và sức khỏe. Trong khi đó, Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay tổ chức các hoạt động ý nghĩa như trồng cây, sơn hàng rào và thu hoạch rau xanh từ Vingarden, góp phần duy trì nguồn thực phẩm an toàn cho canteen.

Năm 2024 tiếp tục ghi dấu ấn trong công tác bảo tồn và cứu hộ động vật tại Vinpearl. Tại Vinpearl Safari Phú Quốc, cơ sở này đã nhân giống thành công nhiều loài động vật quý hiếm. Đối với các loài bản địa, Safari đã chào đón sự ra đời của 1 cá thể hươu vàng, 2 cá thể nai cà tông, 1 cá thể cầy mực và 1 cá thể vọoc bạc. Đối với các loài nước ngoài đang có nguy cơ tuyệt chủng, đơn vị cũng đã nhân giống thành công 4 linh dương sừng mác, 3 linh dương sừng thẳng Ả Rập, 1 hắc tinh tinh, 5 vượn cáo đuôi khoang và 3 hổ Bengal. Không chỉ vậy, Vinpearl Safari Phú Quốc còn mở rộng hợp tác quốc tế thông qua việc ký kết Biên bản ghi nhớ (MoU) với Vườn thú Berlin (Đức) và Trung tâm bảo tồn thiên nhiên Việt (VietNature) nhằm bảo tồn gà lôi lam mào trắng. Tại khu bảo tồn Vinpearl Safari Nam Hội An, tính đến hết 2024, tổng số lượng động vật cứu hộ đã đạt gần 1.300 cá thể với xấp xỉ 50 loài động vật khác nhau. Đặc biệt, trong dịp Tết Giáp Thìn, các CBNV tại cơ sở đã vượt hơn 1.500km để giải cứu hơn 1.000 cá thể động vật từ Vườn quốc gia Pù Mát, đảm bảo môi trường lý tưởng, điều kiện sinh trưởng gần giống với tập tính tự nhiên nhất.



6

Đảm bảo sự minh bạch

Nhằm đảm bảo sự minh bạch trong hoạt động quản trị, sản xuất, kinh doanh và để không gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Vinpearl tiếp tục duy trì việc minh bạch, công khai thông tin và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về Công bố thông tin theo Quy chế quản trị và pháp luật hiện hành; kiểm soát chặt chẽ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định về hối lộ phát sinh từ CBNV Công ty theo các quy định tại nội quy và Quy chế về đảm bảo sự minh bạch. Quy chế này áp dụng với toàn bộ CBNV của Công ty và các công ty con của Vinpearl (bao gồm cả CBNV thử việc, thực tập nghề) được giao thực hiện các công việc có liên quan đến nội dung được điều chỉnh trong Quy chế, đồng thời có thể được yêu cầu áp dụng với Các Nhà Cung Cấp, Người Liên Quan theo nội dung được quy định chi tiết trong Quy chế.

Bên cạnh đó, Công ty cũng ban hành Quy định về kiểm soát giao dịch với bên liên quan để kiểm soát được toàn bộ các giao dịch này và đảm bảo việc thực hiện dựa trên thông lệ thị trường.

Đối với khách hàng, nhà cung cấp có ký kết Thỏa thuận với Vinpearl thì luôn luôn được yêu cầu ký kết điều kiện về "Cam kết chống hối lộ" để hạn chế tối đa các hành vi không minh bạch giữa CBNV của Công ty và CBNV của đối tác dẫn đến sự không công bằng cho các đối tác đã tham gia cùng một loại giao dịch với Vinpearl. Các trường hợp vi phạm quy định này đều được Công ty công khai thông tin.

Ngoài ra, Công ty còn xây dựng và triển khai Quy chế nội bộ về bảo đảm quyền đối với thông tin riêng tư nhằm mục đích bảo vệ quyền riêng tư và an toàn thông tin của các khách hàng, người lao động và đối tác của Công ty. Nội dung chi tiết của Quy chế được đăng tải trên website https://www.vinpearl.com



7

Phát triển nhân sự bền vững

Công ty tuyển dụng và tạo điều kiện để mỗi CBNV phát huy được các năng lực, sở trường của bản thân, đóng góp cho tổ chức. Công ty xây dựng văn hóa tổ chức có đạo đức, đa dạng và hòa nhập, trong đó tất cả nhân viên đều có được môi trường làm việc an toàn và hiệu quả, không bị đe dọa, quấy rối, phân biệt đối xử và các hình thức hành vi không phù hợp khác. Chính sách lương, thưởng, chế độ phúc lợi của Vinpearl đảm bảo cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Bên cạnh đó, Vinpearl tổ chức và triển khai nhiều chương trình đào tạo theo các chức danh với các hình thức trực tiếp và trực tuyến nhằm mở rộng kiến thức, nâng cao nghiệp vụ và tư duy dịch vụ cho CBNV trong Công ty. Vinpearl cũng chú trọng xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo kế cận, đặc biệt là những lãnh đạo trẻ tài năng làm nòng cốt trong tương lai.

Công ty liên tục rà soát và cập nhật các chính sách về phát triển nguồn nhân lực, để đảm bảo mọi thành viên, bất kể giới tính, đội tuổi, trình độ đều có được những cơ hội phát triển bản thân một cách công bằng nhất.

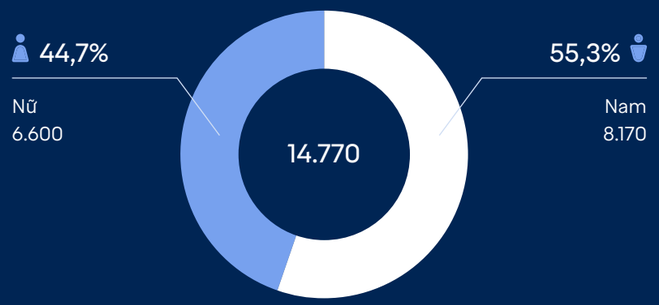
Cơ cấu nhân sự

Chỉ tiêu	Số lượng lao động			
	Năm 2023	Tỷ lệ	Năm 2024	Tỷ lệ
I. Theo trình độ lao động				
Trên Đại học	71	0,5%	82	0,6%
Đại học, Cao đẳng	5.524	40,8%	6.090	41,2%
Trung cấp	1.179	8,7%	1.330	9,0%
Lao động phổ thông	6.761	49,9%	7.268	49,2%
II. Theo giới tính				
Nam	7.510	55,5%	8.170	55,3%
Nữ	6.025	44,5%	6.600	44,7%
III. Theo hợp đồng lao động				
Lao động thường xuyên	13.469	99,5%	14.709	99,6%
Lao động thời vụ	66	0,5%	61	0,4%
Tổng cộng	**13.535**	**100%**	**14.770**	**100%**

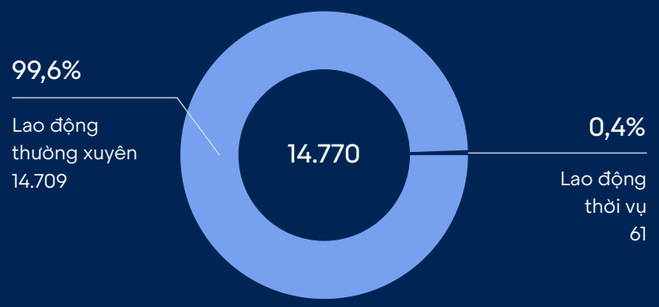
Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2024 của CBNV của Công ty là

19,9 TRIỆU ĐỒNG /THÁNG

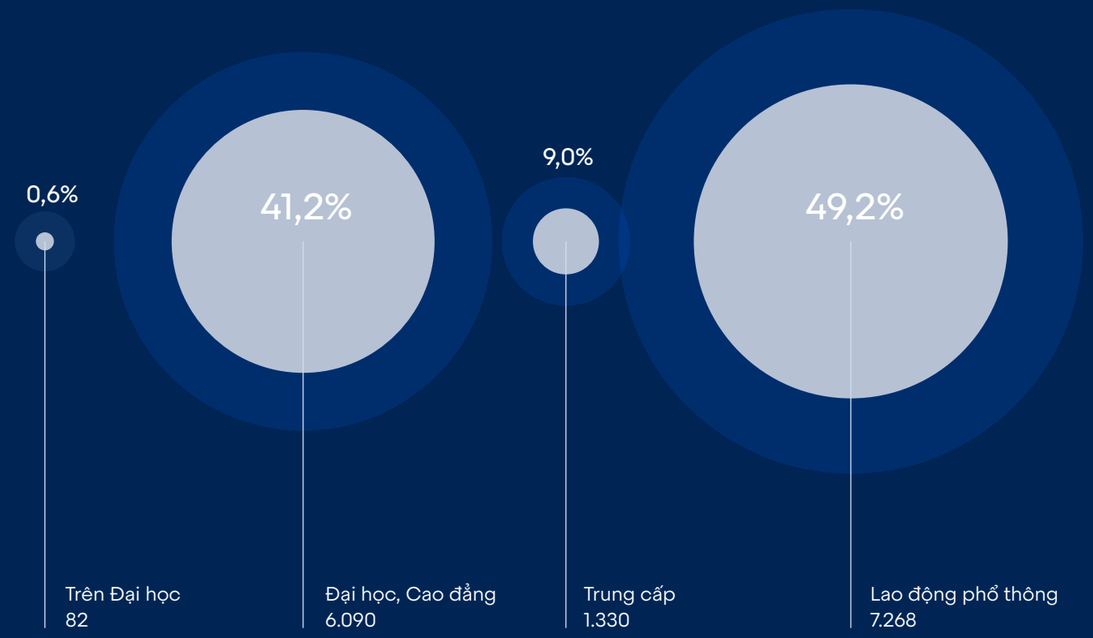
THEO GIỚI TÍNH



THEO HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG



THEO TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG



Chính sách đối với người lao động

Vinpearl coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất trong hệ thống. Công ty xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn, đồng thời thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ nhân viên.

Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: Công ty tổ chức làm việc 44h/tuần đối với Khối Văn phòng và 48h/tuần đối với Khối Vận hành. Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật.
- CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.
- Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm cống hiến, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả – nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.
Chính sách đào tạo và phát triển nhân sự là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự (1) thành thạo về nghiệp vụ (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

Nội dung đào tạo

- **Đào tạo hội nhập:** nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, văn phòng và các phòng/ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.
- **Đào tạo nâng cao:** Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.
- **Đào tạo cán bộ lãnh đạo:** nhận thức được tầm quan trọng của cán bộ lãnh đạo, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý.
- **Đào tạo cán bộ nguồn:** có các chương trình đào tạo cán bộ nguồn để đảm bảo luôn có đội ngũ nguồn đầy đủ năng lực & phẩm chất để sẵn sàng cho các vị trí khi cần, giúp công ty có nguồn nhân lực phù hợp để thực hiện các chiến lược mở rộng, đổi mới và cải tiến.
- **Đào tạo văn hóa dịch vụ xuất sắc:** luôn coi khách hàng là trọng tâm, do đó công ty luôn mong muốn mang đến cho khách hàng những văn hóa, những dịch vụ xuất sắc nhất. Các chương trình đào tạo và thi đua về văn hóa dịch vụ xuất sắc được tổ chức định kỳ giúp nhân viên hiểu rõ và áp dụng những tiêu chuẩn cao nhất trong cung cấp dịch vụ, tạo ra trải nghiệm khách hàng tuyệt vời. Các chương trình này tập trung vào việc xây dựng tư duy dịch vụ, thái độ chuyên nghiệp kỹ năng giao tiếp và xử lý tình huống để nâng cao sự hài lòng và lòng trung thành của khách hàng.

Hình thức đào tạo

- **Đào tạo tại chỗ:** trong quá trình làm việc, nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho nhân viên mới hay nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.
- **Đào tạo nội bộ:** Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi nhân viên.
- **Đào tạo bên ngoài:** căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.
- **Đào tạo chéo:** các cán bộ nguồn được cử đi đào tạo chéo tại các cơ sở khác để có cơ hội được đào tạo bởi các cán bộ lãnh đạo khác với các loại hình công việc khác và có thêm các kinh nghiệm làm việc mới mẻ, được làm các công việc thách thức hơn.
- **Đào tạo thông qua dự án:** thông qua việc làm các dự án khác với các công việc hàng ngày, nhân viên được học thêm các kỹ năng, kiến thức mới, được thoát ra khỏi vùng an toàn để nâng cao kỹ năng nghề.
- **Đào tạo thông qua study tour:** hàng năm công ty có các chương trình học tập và trải nghiệm thực thế cho các cán bộ lãnh đạo tại nước ngoài để học hỏi các mô hình mới, tiếp cận kiến thức một cách sinh động, thực tiễn từ những mô hình thành công

Hình thức đào tạo

Trong năm 2024, Vinpearl đã dành tổng cộng 549.150 giờ đào tạo, tương đương mỗi cá nhân có 41,2 giờ học. Hàng trăm cán bộ nguồn được xây dựng lộ trình học tập bài bản, hàng chục học viên xuất sắc đã được bổ nhiệm sau các chương trình đào tạo phát triển. 100% cán bộ lãnh đạo trở thành nhà đào tạo, cống hiến tri thức, kinh nghiệm với hơn 700 bộ tài liệu, 5.337 câu hỏi kiểm tra, 29.929 giờ đào tạo trực tiếp và hàng nghìn giờ kèm cặp hướng dẫn trong công việc, qua dự án. Câu lạc bộ Tuyển trẻ - NextGen cũng được ra mắt nhằm tìm kiếm và phát triển tài năng trẻ Vinpearl.

Những chương trình đào tạo trọng điểm trong năm bao gồm: (1) nâng cao năng lực chuyên môn, phát triển tinh hoa nghề, quản trị nghề như chương trình kỹ sư trưởng, tổ trưởng chuyên nghiệp, master pearl; (2) hướng tới văn hóa dịch vụ xuất sắc trên cơ sở xây dựng và phát triển bộ ADN dịch vụ của tất cả các chuỗi kinh doanh; (3) chú trọng phát triển năng lực Lãnh đạo , phát triển Cán bộ nguồn, hướng tới tạo nguồn lãnh đạo chất lượng cao; (4) hướng tới chất lượng hiệu quả đào tạo, đảm bảo các kế hoạch, các Chương trình đào tạo theo đúng kế hoạch & có những cải tiến kịp thời.





Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

- Lương, Bảo hiểm: Nhằm thu hút nhân tài, Công ty có chính sách lương đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để "chiêu hiền đãi sĩ", thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.
- Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn mua thêm Bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể CBNV sau khi ký HĐLĐ chính thức 6 tháng.
- Khen thưởng: Công ty đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen thưởng theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách Khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.
- Phúc lợi: Công ty quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết, thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.



BÁO CÁO

Tài chính

CHƯƠNG 6

116 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

118 Báo cáo kiểm toán độc lập

120 Bảng cân đối kế toán hợp nhất

124 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

125 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

127 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

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

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

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 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: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi:

Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 02 năm 2025, từ trang 05 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**25.507.217**	**13.955.835**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.889.379**	**2.056.552**
1.	Tiền	111		889.379	2.055.055
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**1.561.352**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		155.027	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**15.601.105**	**6.125.353**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	992.291	1.698.908
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.246.065	553.196
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	12.464.401	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	945.756	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**		**603.788**	**1.126.928**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	176.640	145.627
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		348.530	902.370
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.931

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**100**		**50.975.924**	**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	38	4.879.275	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	269.224	80.540
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**33.100.808**	**23.473.776**
1.	**Tài sản cố định hữu hình**	**221**	**13**	**32.070.092**	**22.700.478**
	- Nguyên giá	222		44.481.428	32.858.410
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.411.336)	(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**	**17**	**5.029.426**	**3.993.457**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		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**		**5.751.811**	**741.259**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	694.319	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**		**76.483.141**	**44.072.730**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**44.999.176**	**30.755.907**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**30.403.183**	**23.395.359**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	3.202.092	1.782.919
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	13.573.064	443.673
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.186.006	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	5.207.051	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	26	-	880.437
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.332	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**14.595.993**	**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	3.652.041	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

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**31.483.965**	**13.316.823**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**27**	**31.483.965**	**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		3.071.173	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 năm nay	421b		2.549.724	670.652
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.771	2.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400	**440**		**76.483.141**	**44.072.730**



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**30**	**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**	**30**	**14.376.149**	**9.254.103**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	11.513.069	11.823.195
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.863.080**	**(2.569.092)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	4.264.321	8.727.960
7.	Chi phí tài chính	22	34	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	35	617.569	604.943
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	1.664.478	912.748
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**3.105.023**	**742.711**
11.	Thu nhập khác	31		47.862	111.371
12.	Chi phí khác	32		212.631	87.772
13.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(164.769)**	**23.599**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**			**2.940.254**	**766.310**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	784.069	95.317
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(393.849)	370
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.550.034**	**670.623**
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.549.724	670.652
	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		310	(29)
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.512	277

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**2.940.254**	**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	3.426.825	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	151.702	300.845
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.965.564)	(3.635.781)
	Chi phí lãi vay	06	1.325.781	3.080.645
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**3.855.023**	**2.574.589**
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.336.928	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	17.786.338	(7.932.402)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.279)	92.707
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(4.913.539)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(1.018.441)	(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**	**22.408.954**	**(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	(3.533.336)	(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	(27.736.834)	(28.864.662)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.377.704	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**	**(36.275.238)**	**(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

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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	14.803.388	79.526.982
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(16.719.357)	(77.543.959)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**13.701.037**	**11.982.999**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(165.247)**	**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**	**1.889.379**	**2.056.552**

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

1. Thông tin khái quát

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9.628 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 13.535 người)

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối năm	Số đầu năm	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

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

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

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

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

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.

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.

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.

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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 riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát (các công ty con và hoạt động kinh doanh 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 con và hoạt động do Công ty kiểm soát được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty, các công ty con và hoạt động do Công ty kiểm soát là giống nhau.

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công 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 tài sản 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 năm khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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 vô thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

Phầm 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 khoản chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội 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.

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 năm 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 bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kinh doanh, hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền 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 kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong 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 kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế (Tiếp theo)

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

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

4. Một số giao dịch tái cấu trúc và tăng vốn trong năm tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81		
	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua Triệu VND	**Các điều chỉnh giá trị hợp lý** Triệu VND	**Giá trị hợp lý sau điều chỉnh** 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	3.226.565	(912.313)	2.314.252
Tài sản cố định vô hình	292.435	(82.686)	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	(406.871)	199.000	(207.871)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**3.221.159**	**(795.999)**	**2.425.160**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**3.221.119**	**(795.989)**	**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**

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

	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang		
	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua Triệu VND	**Các điều chỉnh giá trị hợp lý** Triệu VND	**Giá trị hợp lý sau điều chỉnh** 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	3.350.723	(10.000)	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	10.245.196	(3.053.340)	7.191.856
Tài sản cố định vô hình	32.438	(9.811)	22.627
Bất động sản đầu tư cho thuê	35.672	(10.632)	25.040
Xây dựng cơ bản dở dang	1.102.398	(322.217)	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	(1.738.691)	681.200	(1.057.491)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**9.663.095**	**(2.724.800)**	**6.938.295**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**9.663.030**	**(2.724.782)**	**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 Thanh Hóa		
	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua Triệu VND	**Các điều chỉnh giá trị hợp lý** Triệu VND	**Giá trị hợp lý sau điều chỉnh** 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	1.026.142	(249.116)	777.026
Tài sản cố định vô hình	114.858	(27.884)	86.974
Chi phí trả trước dài hạn	2.900	-	2.900
Nợ phải trả ngắn hạn	(18.368)	-	(18.368)
Nợ phải trả dài hạn khác	(21.158)	-	(21.158)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(112.972)	55.400	(57.572)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	**1.102.926**	**(221.600)**	**881.326**
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	**1.102.894**	**(221.593)**	**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 33)	**1.930.042**

i. Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 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 33)	1.223.056

i. Phản ánh nghĩa vụ phải trả cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư cho Công ty Nam An. Do đó, tại ngày 31 tháng 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	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền mặt	10.187	48.543
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	874.674	2.002.487
Tiền đang chuyển	4.518	4.025
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000	1.497
	1.889.379	**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 gốc dưới 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,3%/năm).

6. Đầu tư tài chính

	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
a. Chứng khoán kinh doanh	**1.406.325**	**-**	**3.547.437**	**1.406.325**	**-**	**3.901.743**
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Triệu VND	Giá gốc	Triệu VND
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
b1) Ngắn hạn	155.027	155.027	130.782	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	155.027	155.027	130.782	130.782

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	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
c. Đầu tư vào đơn vị khác						
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 TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (iii)	381.342	-	(*)	180.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	340.00	-	(*)	372.607	-	(*)

iii. Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần 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	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	513.018	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
	992.291	**1.698.908**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan	**289.215**	**306.440**
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

8. Trả trước người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Khác	530.991	450.884
	1.246.065	**553.196**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**688.486**	**76.858**

9. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi cho vay	644.339	-
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	96.631	3.184.102
	945.756	**3.944.632**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**686.337**	**665.140**
b. Dài hạn		
Phải thu về lãi cho vay	183.118	-
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Khác	10.187	4.621
	269.224	80.540
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**184.423**	**879**

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) (ii)	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	158	-	84	-
Hàng hoá	2.108	-	4.312	-
	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.

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

11. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ 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
Các khoản khác	46.248	85.414
	176.640	**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	63.345	52.817
	694.319	**703.050**

12. Thuế và các khoản khác phải thu/ phải nộp nhà nước

		Tăng do nhận chuyển nhượng công ty co	Số phải nộp trong năm	Số phải 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	1.267.142	(231.686)	(23.920)	1.072.081
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**	**5.582.851**	**(3.877.038)**	**(26.666)**	**2.186.006**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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	12.715	36.975	23.036	4.931	1.488	2.887	82.032
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.548.973	849.576	28.614	631	613	19.272	2.447.679
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)
Thanh lý	(195.010)	(165.135)	(98.767)	(38.557)	(1.551)	(93.142)	(592.162)
Phân loại lại	-	(8.313)	8.246	-	-	67	-
Số dư cuối năm	**30.272.654**	**11.235.738**	**907.755**	**122.059**	**875.759**	**1.067.463**	**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	1.313.135	1.101.863	80.098	17.468	289.181	59.405	2.861.150
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(116.681)	(113.356)	(66.323)	(5.686)	(515)	(25.733)	(328.294)
Thanh lý	(106.755)	(109.170)	(34.924)	(5.676)	(9.023)	(13.904)	(279.452)
Phân loại lại	-	(309)	309	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**5.848.491**	**4.838.108**	**496.370**	**70.878**	**695.522**	**461.967**	**12.411.336**
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	**24.424.163**	**6.397.630**	**411.385**	**51.181**	**180.237**	**605.496**	**32.070.092**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.117 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.702 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 22.520 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.311 tỷ VND).

14. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 287 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023: 311 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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	-	23.751	66.810	90.561
Tăng do mua công ty con	300.946	840	17.562	319.348
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(12.581)	-	(12.581)
Thanh lý	-	(10.672)	(1.105)	(11.777)
Chuyển sang chi phí trả trước	(59.530)	-	-	(59.530)
Số dư cuối năm	**712.884**	**273.144**	**106.724**	**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	36.925	9.174	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)
Chuyển sang chi phí trả trước	(1.534)	-	-	(1.534)
Số dư cuối năm	**100.774**	**231.024**	**17.655**	**349.453**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**385.906**	**61.343**	**14.951**	**462.200**
Tại ngày cuối năm	**612.110**	**42.120**	**89.069**	**743.299**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 205 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	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**
Khấu hao trong năm	29.340	2.304	31.644
Số dư cuối năm	**172.628**	**35.409**	**208.037**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**450.961**	**135.189**	**586.150**
Tại ngày cuối năm	**446.661**	**132.885**	**579.546**

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

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay từ các ngân hàng của một bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 23,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 0 tỷ VND).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính 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	2.716.276	1.859.418
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4a)	783.323	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 4b)	(15.951)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.447.679)	(192.105)
Tăng do sáp nhập	-	455.995
Xuất chi phí chi hộ 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 dở dang như sau:

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	1.130.514	745.891
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	956.066	611.728
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	974.124	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cốn Ấu	711.030	695.471
Các dự án khác	1.257.692	1.195.576
	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 phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	134.940	-
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất hoạt động kinh doanh	20%	-	36.475
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong 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	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 Land-mark 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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	1.133.335	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.068.757	1.782.919
	3.202.092	**1.782.919**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**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	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	458.862	321.727
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	13.077.643	85.750
Khác	36.559	36.196
	13.573.064	**443.673**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**1.350**	**-**

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Đối tác 1 (i)	6.751.898	-
Đối tác 2 (i)	2.620.620	-
Đối tác 3 (i)	2.261.680	-
Đối tác 4 (i)	1.400.925	-
Khác	537.941	443.673
	13.573.064	**443.673**

(i) Phản ánh các khoản người mua trả tiền trước phát sinh từ hợp đồng mua bán diện tích thương mại và nhà ở của dự án khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

23. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	-	808.609
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	40.276	47.462
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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

24. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư	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	44.670	259.636
	5.207.051	2.394.873
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**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	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.688.151	539.538
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	-	892.686
Phải trả lãi nhận đặt cọc	-	283.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	197.721	7.159
	3.652.041	**3.489.362**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**3.217.863**	**539.538**

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

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

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

25. Vay và trái phiếu phát hành

	Số đầu năm				Trong năm	Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Triệu VND Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND 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	-	-	2.375.987	(1.186.236)	-	1.189.751	1.189.751
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767	1.891.019	(1.368.343)	-	992.443	992.443
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	299.957	299.957	520.208	(301.805)	-	518.360	518.360
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406	477.484	(393.274)	(1.667)	318.949	318.949
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671	584.484	(503.347)	-	291.808	291.808
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000	-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH 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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

			Số cuối năm				
STT	**Ngân hàng**	**Nguyên tệ**	**Số dư nguyên tệ**	**Triệu VND tương đương**	**Kỳ hạn gốc và trả lãi**	**Lãi suất**	**Hình thức đảm bảo**
1.	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	1.189.751	1.189.751	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của Công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7,65% đến 9,65%/năm	(ii), (iii)
2.	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	992.443	992.443	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(ii)
3.	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	518.360	518.360	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Trả lãi hàng tháng.	14,5%/năm	(i)
4.	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.882.341	281.059	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	7,5% đến 8,15%/năm	(iii)
		triệu VND	37.890	37.890		6,5%/năm	
5.	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		291.808	291.808	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii), (iii)

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

i. Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;

ii. Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn.

iii. Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Triệu VND Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND 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
Vay hợp vốn (i)	-	-	4.889.704	-	48.200	4.937.904	4.937.904
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	955.000	(37.000)	-	918.000	918.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-	-
Trái phiếu phát hành	12.523.690	12.523.690	3.838.235	(12.721.752)	66.150	3.706.323	3.706.323
	12.715.290	12.715.290	9.682.939	(12.950.352)	114.350	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

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

ii. Khoản vay của một Công ty con của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần và Đầu tư phát triển ("BIDV") theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/18131856/HĐTD. với lãi suất 10,2%/năm và điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 tháng 01 và 01 tháng 7 hàng năm theo như thỏa thuận. Tài sản bảo đảm là toàn bộ các công trình trên đất thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang.

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

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

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

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

Theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Khoản trái phiếu đã được tất toán trước hạn trong năm. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh số 34).

26. Dự phòng phải trả

	Thuế suất	Số cuối năm	Số đầu năm
	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 thuộc 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
Số dư đầu năm trước	**26.525.322**	**1.381.597**	**10.994**	**(213.346)**	**(19.238.848)**	**4.342**	**8.470.061**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	670.652	(29)	670.623
Phát hành cổ phần phổ thông	10.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập công ty	200.000	956.000	-	-	(7)	-	1.155.993
Tách công ty	(21.683.940)	(4.374.735)	(8.817)	-	19.089.652	-	(6.977.840)
Thanh lý công ty con	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Khác						(24)	(24)
Số dư đầu năm nay	**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	-	-	-	-	2.549.724	310	2.550.034
Số dư cuối năm nay	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.071.173**	**2.771**	**31.483.965**

* 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
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

Ngoại tệ các loại

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	1.445.509	5.514.929
KWR	500.000	211.266
JPY	33.000	70.000
EUR	27.652	4.260
AUD	450	2.840
SGD	20	-
HKD	-	800
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của		
hợp đồng thuê hoạt động tài sản không		
hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	92.266	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	342.018	68.834
Sau năm năm	3.812.545	1.046.106
	4.246.829	**1.139.237**

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

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

Cam kết đầu tư

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

29. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực và theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Năm nay						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.678.865	5.890.169	-	16.569.034	(2.192.885)	14.376.149
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(9.738.774)	(3.967.180)	-	(13.705.954)	2.192.885	(11.513.069)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**940.091**	**1.922.989**	**-**	**2.863.080**	**-**	**2.863.080**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**940.091**	**1.922.989**	**-**	**2.863.080**	**-**	**2.863.080**
Thu nhập thuần không phân bổ						77.174
Lợi nhuận thuần trước thuế						2.940.254
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(390.220)
Lợi nhuận thuần sau thuế						**2.550.034**
Năm trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.456.559	569.452	83.546	10.540.105	(1.286.002)	9.254.103
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(13.241.056)	133.565	(1.706)	(13.109.197)	1.286.002	(11.823.195)
Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**(2.784.497)**	**703.017**	**81.840**	**(2.569.092)**	**-**	**(2.569.092)**
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh do-anh	**(2.784.497)**	**703.017**	**81.840**	**(2.569.092)**	**-**	**(2.569.092)**
Thu nhập/(Lỗ) thuần không phân bổ						3.335.402
Lợi nhuận thuần trước thuế						**766.310**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(95.687)
Lợi nhuận thuần sau thuế						**670.623**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí và các hoạt động liên quan trên địa bàn khắp cả nước thông qua các công ty con và các chi nhánh của Công ty. Do đó, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

30. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	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
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**12.027**	**11.178**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**630.982**	**792.102**

31. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	7.545.889	11.687.924
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.967.180	133.565
Giá vốn khác	-	1.706
	11.513.069	**11.823.195**

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	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	3.426.825	2.252.425
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.561.365	6.213.490
Chi phí khác bằng tiền	118.174	129.660
	10.976.008	**13.340.886**

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 4b)	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
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	299.549
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	5.065.846
Doanh thu tài chính khác	1.470	-
	4.264.321	**8.727.960**

34. Chi phí tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	1.325.781	3.080.645
Lỗ chênh lệch tỷ giá	369.950	305.493
Phân bổ chiết khấu	-	442.124
Chi phí tài chính khác	44.600	70.204
	1.740.331	**3.898.466**

35. Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**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	574.134
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	104.568	(570.745)
	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	3.442	22.485
	617.569	**604.943**

36. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	782.653	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	1.416	-
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

37. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**2.549.724**	**670.652**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	1.686.699.864	2.425.453.373
Lãi 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
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 (*)	182.561.702	46.510.989
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông do 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.

38. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	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 dịch vụ	59.109	113.422
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	42.042	63.941
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	30.979	2.821
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	30.512	68.375
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	29.011	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	28.947	5.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	24.868	3.864
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	11.072	9.636
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	5.805	3.565
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	3.808	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	3.714	5.609
VinFast Auto Canada Inc	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.807	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.144	2.059
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	980	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	907	843
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	522	4.039
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	407	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không còn là bên liên quan từ 08/6/2024	Phải thu về cung cấp dịch vụ	-	1.136
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	-	16.200
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	11.581	5.838
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**688.486**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.589	-
Công Ty TNHH Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	690	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	224	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.230	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**686.337**	**665.140**
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	318.438	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	144.268	58.638
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	131.704	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	89.086	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn	2.466	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	63	10.770
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	30	283.483
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	20	33.649
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	-	21.615
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	262	1.309
Phải thu dài hạn khác			**184.423**	**879**
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 Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	27.966	-
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 Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	209	10
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 Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	105	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	991	869

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**12.464.401**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	5.668.401	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.763.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.033.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**4.879.275**	**-**
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	4.311.275	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	320.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	215.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	33.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**291.144**	**256.826**
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
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 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 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		6.635	23.176
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 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
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	-
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 Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	686	-
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 Giải pháp Năng lượng VinES	Không còn là bên liên quan từ 08/6/2024	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	9.170

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
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
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 TNHH Vận hành Vin-com Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	1.335.613	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vin-com Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Nhận ứng trước khách hàng			**1.350**	**-**
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	1.350	-

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

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	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
Thanh lý TSCĐ		321	1.281
Hoàn trả khoản vay		-	22.196.936
Nhận tiền vay		-	18.363.750
Chi phí lãi vay			178.467
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính		-	339.375
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.882.561
Cho vay			19.705.662
Thu hồi khoản cho vay		-	16.181.542
Thu nhập từ lãi cho vay		-	126.221
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.524.120
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	9.695.897
Phí quản lý		143.154	163.575
Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.522.946
Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang		-	12.528
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 lãi vay		312.506	27.871
Vay		349.667	-
Trả gốc vay		349.667	-
Chi phí lãi vay		2.843	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
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
Giao dịch bán cổ phần VMI		-	882.000
Chuyển nhượng dự án		-	9.791
Chí phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	6.249
Công ty Cổ phần 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	-
Thu nhập lãi cho vay		89.086	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.544	15.063
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		198.185	307.338
Mua hàng hóa và dịch vụ		121	-
Chi phí lãi vay		2.071	-
Vay		300.000	-
Trả gốc vay		300.000	-
Lãi cho vay		-	20.253
Nhận hoàn trả gốc cho vay		-	300.000

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
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	-
Bán cổ phần VMI		-	18.000
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	3.335
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		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 tác đầu tư		-	76.132
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 hợp tác đầu tư		1.335.613	122.314

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		99.404	107.770
Mua hàng hóa và dịch vụ		22	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		20.783	16.200
Cung cấp dịch vụ		35	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không còn là bên liên quan từ 08/6/2024		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	12.322
Nhận khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
Cung cấp dịch vụ		-	10.220
Thanh toán khoản vay		-	10.210.000
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.718	201
Nhận khoản vay		-	12.860.000
Chi phí lãi vay		-	281.075
Thanh toán khoản vay		-	11.097.000
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.331.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		532	3.249
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.141	1.325
Mua hàng hóa và dịch vụ		20.463	44.229
Công ty Cổ phần VinBrain	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		793	1.623

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
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
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	-
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	1.695
Cung cấp dịch vụ		39.760	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.295	-
Thu nhập khác		157	-
Cho vay		3.000.780	-
Thu hồi khoản cho vay		780	-
Lãi cho vay		107.168	-

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
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
Lãi cho vay		158.368	333.149
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.857.276
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.503	-
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	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		239	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041
Thanh toán gốc vay		-	1.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		160	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		93	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	33.222.425
Chi phí lãi vay		-	776.124
Thanh toán gốc vay		-	25.791.611
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	7.430.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công Nghệ Cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	22.518

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		200	-
Công ty TNHH Vinfast Auto (Thailand)	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		472	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		180	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh toán gốc vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần 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	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		474	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		434	-
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		414	-
Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		321	-
Vinfast USA Distribution, LLC	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		430	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SDI	Không còn là bên liên quan tại 31/12/2024		
Góp vốn bằng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO		-	9.581.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

39. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

Fax. (+84-258) 359 0613 · **Web.** www.vinpearl.com · **Tel.** (+84-258) 359 0611