SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 72 ngày 10/02/2025)

MST:0302270531-C.T.T.N.H.H SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

VINPEARL

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 317/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 04 năm 2025)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

VINPEARL

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

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

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

SSI

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

Điện thoại : (+84-243) 936 6321 Fax: (84-243) 936 6318

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Bà Võ Thị Phương Thảo

Chức vụ : Phó Tổng Giám Đốc

Số điện thoại : (+84-258) 359 0611

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 72 ngày 10/02/2025)

Trụ sở chính : Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam
Điện thoại : (+84-258) 359 0611 Fax : (+84-258) 359 0613
Website : https://www.vinpearl.com/ Email : ir@vinpearl.com

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl

Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu : VPL

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 1.793.300.377 cổ phiếu

Tổng giá trị niêm yết (*theo mệnh giá*): 17.933.003.770.000 đồng *(bằng chữ: Mười bảy nghìn chín trăm ba mươi ba tỷ, không trăm lẻ ba triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)*

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 46, Keangnam Landmark 72, E6 đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại : (+84-24) 3946 1600 Fax: (+84-24) 3946 1601
Website : https://www.kpmg.com/vn/vi/

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại : (+84-24) 7105 0000 Fax: (+84-24) 6288 5678
Website : https://www.deloitte.com/vn/

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

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

Địa chỉ trụ sở chính : Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : (+84-24) 3936 6321 Fax: (+84-24) 3936 6318
Website : https://www.ssi.com.vn/

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 6
1. Rủi ro về kinh tế 6
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế 6
1.2. Rủi ro về lạm phát 7
1.3. Rủi ro về lãi suất 8
2. Rủi ro về luật pháp 8
3. Rủi ro đặc thù 9
3.1. Rủi ro ngành và lĩnh vực hoạt động 9
3.2. Rủi ro Công ty 9
3.3. Rủi ro trong thay đổi xu hướng người tiêu dùng 10
3.4. Rủi ro trong điều kiện kinh tế thế giới biến động 10
3.5. Rủi ro liên quan đến hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp 11
4. Rủi ro khác 11
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 12
1. Tổ Chức Niêm Yết 12
2. Tổ Chức Tư Vấn 12
III. CÁC KHÁI NIỆM 13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 14
1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Niêm Yết 14
1.2. Quá trình hình thành, phát triển 14
1.3. Quá trình tăng/ giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết 18
2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Niêm Yết và cơ cấu của nhóm công ty 63
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Niêm Yết 64
3.1. Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") 64
3.2. Hội đồng quản trị ("HĐQT") 65
3.3. Ban Kiểm soát ("BKS") 67
3.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý 68
3.5. Chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban 69
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông 71
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty 71
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập 72

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty 72
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Vinpearl, những công ty mà Vinpearl đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vinpearl. 73
5.1. Công ty mẹ của Vinpearl 73
5.2. Công ty con của Vinpearl 74
5.3. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vinpearl .. 79
5.4. Danh sách những công ty mà Vinpearl đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối 79
6. Hoạt động kinh doanh 79
6.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh 79
6.2. Nguyên vật liệu 92
6.3. Chi phí sản xuất 93
6.4. Trình độ công nghệ 95
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới 96
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ 97
6.7. Hoạt động Marketing 98
6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền 99
6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết 99
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 102
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất 102
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo 107
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 108
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành 108
8.2. Triển vọng phát triển của ngành 116
8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành 118
8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển về Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới 119
9. Chính sách đối với người lao động 120
9.1. Số lượng người lao động trong Công ty 120
9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp… 120
10. Chính sách cổ tức 122
11. Tình hình hoạt động tài chính 123

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản 123
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 142
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng 145
12.1. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng 145
12.2. Sơ yếu lý lịch 146
13. Tài sản 165
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo 170
14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo 170
14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên 171
14.3. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị (HĐQT), Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua 174
14.4. Kế hoạch tăng vốn điều lệ 174
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 174
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 175
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu niêm yết 175
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT 176
1. Loại chứng khoán 176
2. Mệnh giá 176
3. Tổng số chứng khoán niêm yết 176
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết 176
5. Xếp hạng tín nhiệm 177
6. Phương pháp tính giá 177
6.1. Định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh giá cổ phần trên doanh thu thuần của mỗi cổ phiếu (P/S) 177
6.2. Định giá cổ phiếu theo phương pháp giá cổ phần trên giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B) 179
6.3. Định giá cổ phiếu theo giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo báo cáo kết quả phát hành số 32/2025/CV-VINPEARL ngày 06/02/2025 180
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài (theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành) 180
8. Các loại thuế có liên quan 180
8.1. Đối với Công ty 180
8.2. Đối với Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty 181
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT 182
VII. PHỤ LỤC 183

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Thông tin về các lần tăng, giảm vốn của Vinpearl 18
Bảng 2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 11/04/2025 71
Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 11/04/2025 72
Bảng 4. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ Hợp nhất 90
Bảng 5. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ của Công ty mẹ 91
Bảng 6. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty 93
Bảng 7. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2023 99
Bảng 8. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2024 101
Bảng 9. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất 103
Bảng 10. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của công ty mẹ 103
Bảng 11. Tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của một số doanh nghiệp cùng ngành 118
Bảng 12. Số lượng và cơ cấu trình độ lao động của Công ty 120
Bảng 13. Chính sách khấu hao của Vinpearl 123
Bảng 14. Mức lương bình quân 124
Bảng 15. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ 124
Bảng 16. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất 125
Bảng 17. Số dư các quỹ 125
Bảng 18. Tình hình công nợ Hợp nhất giai đoạn 2023 – 2024 132
Bảng 19. Tình hình các khoản phải thu của Công ty 132
Bảng 20. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023 134
Bảng 21. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2024 135
Bảng 22. Tình hình các khoản phải trả của Công ty 136
Bảng 23. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty 142
Bảng 24. Tình hình tài sản Hợp nhất của Công ty 165
Bảng 25. Tình hình tài sản của Công ty mẹ 166
Bảng 26. Danh sách tài sản có giá trị lớn của Công ty 168
Bảng 27. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức – Công ty mẹ 170
Bảng 28. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức – Hợp nhất 170

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

1. Rủi ro về kinh tế

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

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

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

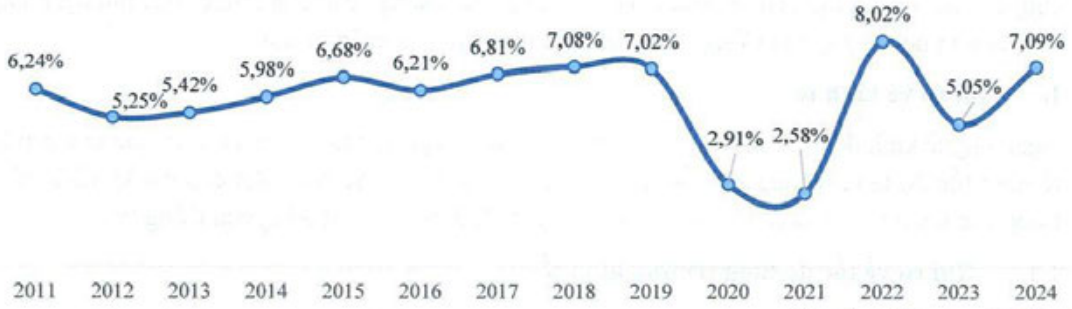
Cụ thể đối với ngành nghề kinh doanh của Vinpearl, trong giai đoạn nền kinh tế phát triển tốt và ổn định, tâm lý của người tiêu dùng thường tích cực song song với tăng trưởng thu nhập bình quân, dẫn đến nhu cầu du lịch và nghỉ dưỡng cũng tăng theo. Ngược lại, trong giai đoạn suy thoái kinh tế, người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

Theo báo cáo tình hình kinh tế – xã hội năm 2023 của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, GDP quý IV/2024 tăng 7,55% so với cùng kỳ năm 2023, GDP cả năm 2024 tăng 7,09% so với năm 2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

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

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

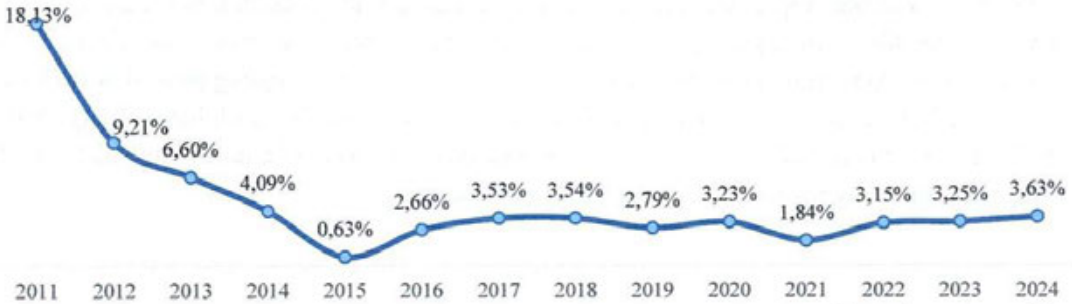
1.2. Rủi ro về lạm phát

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

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, và lạm phát cơ bản tăng 4,16%. Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Mức lạm phát ổn định này đạt được nhờ vào các biện pháp hiệu quả được Chính phủ áp dụng linh hoạt, như Nghị định số 180/2024/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 đến hết ngày 30/6/2025, theo đó, Chính phủ đã giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ, hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp, và kiểm soát cung tiền để duy trì lãi suất ở mức hợp lý.

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

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



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

1.3. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành dịch vụ lưu trú và giải trí. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người tiêu dùng dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sử dụng dịch vụ lưu trú và giải trí. Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Theo bản tóm tắt báo cáo ổn định tài chính năm 2023 của Vụ ổn định tiền tệ - tài chính Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, trong năm 2023, thị trường tiền tệ diễn biến ổn định, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, chủ động nhằm góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Thống kê tại báo cáo này cho thấy, trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã 04 lần liên tục giảm lãi suất điều hành với tổng mức giảm từ 0,5-2,0%/năm và chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Theo đó, đến cuối năm 2023, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND của các Ngân hàng thương mại giảm khoảng hơn 2,5%/năm so với cuối năm 2022.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) mặt bằng lãi suất huy động và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Trong báo cáo triển vọng ngành ngân hàng 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI dự báo sang năm 2025, các chính sách tiền tệ vẫn sẽ duy trì linh hoạt cùng với việc theo dõi chặt chẽ áp lực tỷ giá hối đoái, dự báo lãi suất huy động 12 tháng sẽ tăng nhẹ, khiến chi phí vốn tăng 0,17%.

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro ngành và lĩnh vực hoạt động

Vinpearl phải đối mặt với nhiều rủi ro về ngành và lĩnh vực hoạt động có thể ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh và sự phát triển bền vững của Công ty.

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.

3.2. Rủi ro Công ty

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.

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

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

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

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

3.4. Rủi ro trong điều kiện kinh tế thế giới biến động

✓ *Rủi ro ngành bất động sản*

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. Cơ cấu doanh thu của Công ty trong những năm gần đây có ghi nhận doanh thu bất động sản, cụ thể là 6% tổng doanh thu hợp nhất năm 2023, và gần 41% tổng doanh thu hợp nhất năm 2024. Do đó hoạt động của Công ty cũng phụ thuộc nhiều vào tình hình hoạt động thị trường bất động sản này.

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi đáng kể sau giai đoạn trầm lắng năm 2023, với nhiều tín hiệu tích cực trên các phân khúc chính. Tuy nhiên, thị trường bất động sản thương mại và nhà ở tại Việt Nam thường biến động và chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế trong nước, chính sách điều tiết vĩ mô, cũng như các quy định, biện pháp quản lý từ chính quyền địa phương và trung ương. Ngoài ra, sự thiếu cân đối giữa cung và cầu hay những thay đổi trong chính sách quản lý của nhà nước có thể gây biến động mạnh về giá, ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

Để giảm thiểu rủi ro từ biến động thị trường bất động sản, Công ty chú trọng cân đối nguồn vốn và sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hợp lý, tránh tình trạng vay nợ quá mức cho các dự án bất động sản của Công ty. Bên cạnh đó, việc nghiên cứu thị trường một cách kỹ lưỡng và linh hoạt

điều chỉnh chiến lược kinh doanh giúp Công ty chủ động ứng phó trước những biến đổi về môi trường kinh tế và chính sách quản lý. Ngoài ra, Công ty ưu tiên tập trung vào các dự án có giá trị thực tế cao, đáp ứng nhu cầu dài hạn, đồng thời tăng cường hợp tác chiến lược với các đối tác có năng lực tài chính mạnh nhằm chia sẻ rủi ro và nâng cao khả năng chống chịu trong các giai đoạn thị trường khó khăn.

✓ *Rủi ro về mất khả năng thanh toán và rủi ro tỷ giá hối đoái trong điều kiện tỷ giá hối đoái không ổn định đối với các khoản vay ngoại tệ từ nước ngoài*

Tính đến cuối năm 2024, Công ty ghi nhận một số khoản dư nợ vay ngân hàng và trái phiếu được phát hành bằng đô-la Mỹ (USD). Do vậy, biến động tỷ giá theo chiều hướng bất lợi giữa đồng nội tệ (VND) và USD sẽ trực tiếp ảnh hưởng đến chi phí hoạt động tài chính của Công, gây áp lực lên khả năng thanh toán của Công ty. Cụ thể, khi VND mất giá so với USD, chi phí trả nợ gốc và lãi từ các khoản dư nợ bằng USD sẽ tăng lên, gây phát sinh lỗ tỷ giá, làm suy giảm lợi nhuận và tạo áp lực lên dòng tiền, đặc biệt là vào những thời điểm thanh toán các nghĩa vụ nợ.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty chủ động kiểm soát tỷ trọng dư nợ vay ngoại tệ so với tổng dư nợ, đồng thời xây dựng kế hoạch quản lý dòng tiền một cách hiệu quả, phù hợp với kỳ hạn của các khoản vay. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên theo dõi sát sao diễn biến kinh tế vĩ mô và thị trường tài chính nhằm đưa ra các quyết định kịp thời, linh hoạt, qua đó bảo vệ vững chắc hoạt động tài chính trước những biến động về tỷ giá trên thị trường quốc tế.

3.5. Rủi ro liên quan đến hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp

Trong hành trình phát triển, Công ty đã chủ động triển khai một số hoạt động tái cấu trúc nhằm tối ưu hóa mô hình tổ chức, nâng cao hiệu quả vận hành và đảm bảo sự phù hợp với định hướng chiến lược dài hạn. Đây là bước đi cần thiết để Công ty xây dựng nền tảng vững chắc, hướng tới mở rộng quy mô và nâng cao hiệu suất hoạt động.

Hoạt động tái cấu trúc của Vinpearl bao gồm việc tổ chức lại các lĩnh vực kinh doanh thông qua sáp nhập và chia tách, và các quá trình này có thể phát sinh một số thách thức như sự điều chỉnh trong cơ cấu quản trị, nhu cầu phối hợp lại chuỗi dịch vụ, nhận diện thương hiệu mới, và sự phân bổ lại nguồn lực giữa các đơn vị kinh doanh, các pháp nhân mới.Để giảm thiểu các khó khăn, rủi ro này, Công ty đã xây dựng lộ trình tái cấu trúc rõ ràng, nhất quán từ cấp lãnh đạo đến các đơn vị thực thi, đồng thời áp dụng cơ chế quản trị rủi ro hiệu quả. Cụ thể, Công ty đã thành lập các tổ công tác chuyên trách ở từng giai đoạn tái cấu trúc để giám sát tiến độ, nhận diện rủi ro phát sinh và đưa ra giải pháp xử lý kịp thời; thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ xuyên suốt từ công ty mẹ đến các pháp nhân liên quan; triển khai hệ thống báo cáo định kỳ để theo dõi các chỉ số vận hành sau tái cấu trúc. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo định kỳ tổ chức các cuộc rà soát, đánh giá tác động của hoạt động tái cấu trúc lên tài chính, vận hành, nhân sự và hệ sinh thái thương hiệu.

Các giải pháp nêu trên giúp Vinpearl không chỉ kiểm soát tốt tác động ngắn hạn mà còn tạo đà cho tăng trưởng bền vững và ổn định trong trung và dài hạn

4. Rủi ro khác

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

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

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

1. Tổ Chức Niêm Yết

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Bà	: **Nguyễn Thu Hằng**	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	: **Đặng Thanh Thủy**	Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị
Bà	: **Võ Thị Phương Thảo**	Chức vụ: Phó Tổng Giám đóc
Bà	: **Đỗ Mỹ Hương**	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà	: **Nguyễn Thị Như Hoa**	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ Chức Tư Vấn

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

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

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 40/2024/UQ-SSI ngày 30/12/2024 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy uỷ quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI uỷ quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam)

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 13/2023/SSI-HN/NHĐT ngày 13 tháng 12 năm 2023 với Công ty Cổ phần Vinpearl. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinpearl cung cấp.

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ công nhân viên
CMND/CCCD	Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân
Công ty CP hoặc CTCP	Công ty Cổ phần
Công ty, Vinpearl, Tổ Chức Niêm Yết	Công ty Cổ phần Vinpearl
Đại Hội Đồng Cổ Đông hoặc ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết
Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Hội Đồng Quản Trị hoặc HĐQT	Hội đồng quản trị của Tổ Chức Niêm Yết
HOSE/ HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LNST	Lợi nhuận sau thuế
Sở KH&ĐT	Sở Kế hoạch và Đầu tư
SSI/Tổ Chức Tư Vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI- Chi nhánh Hà Nội
TGĐ	Tổng Giám đốc
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TTTM	Trung tâm thương mại
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam Đồng
VSDC	Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

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

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Niêm Yết

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
- Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài : VINPEARL JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt : VINPEARL JSC
- Giấy CN ĐKDN : Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 72 ngày 10/02/2025
- Địa chỉ trụ sở chính : Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam
- Điện thoại : (+84-258) 359 0611
- Fax : (+84-258) 359 0613
- Website : https://www.vinpearl.com/
- Vốn điều lệ hiện tại : 17.933.003.770.000 VND *(Bằng chữ: Mười bảy nghìn chín trăm ba mươi ba tỷ, không trăm lẻ ba triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)*
- 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
- Mã chứng khoán : **VPL**
- Logo Công ty :
- Người đại diện theo pháp luật : Bà **Nguyễn Thu Hằng** – Chủ tịch HĐQT
  Ông **Đặng Thanh Thủy** – Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
  Bà **Võ Thị Phương Thảo** – Phó Tổng Giám đốc
  Ông **Nguyễn Đình Nga** – Giám đốc

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

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

Năm 2006, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành công ty cổ phần và chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, vốn điều lệ là 290 tỷ đồng. Năm 2008, Công ty được Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết cổ phiếu (mã "VPL") trên HSX từ ngày 25/01/2008. Ngày 08/05/2009, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Du Lịch Vinpearlland. Ngày 28/06/2010, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848, đăng ký thay đổi lần thứ 14, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Năm 2011, Công ty thực hiện thủ tục hủy niêm yết trên HSX từ ngày 26/12/2011 và chuyển đổi hình thức hoạt động thành Công ty TNHH Một Thành Viên Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 17/01/2012. Ngày 03/03/2014, Công ty chuyển đổi hình thức hoạt động thành công ty cổ phần và giữ nguyên tên, hình thức doanh nghiệp cho đến nay.

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

Ngày 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 ngựa, 4 sân golf, và 1 trung tâm hội nghị ẩm thực. Một số thương hiệu, dự án nổi bật trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Vinpearl có thể kể đến như: Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection; Khách sạn Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và công viên vui chơi giải trí Vinwonders tại Nha Trang; Quần thể khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, công viên vui chơi giải trí và công viên chăm sóc – bảo tồn động vật hoang dã tại Phú Quốc.

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

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

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

Năm	Thành tựu	Giải thưởng
2021	Khai trương Phú Quốc United Center	▪ 29 giải thưởng từ TripAdvisor, bao gồm Best of the Best và Travelers' Choice Awards
2022	Tổ chức hai Siêu Đại nhạc hội Quốc tế	▪ Booking.com Traveler Review Awards: Vinpearl Hotel and Resorts được đánh giá 8.6/10
2023	Giấy khen của Cục trưởng Cục du lịch Quốc Gia Việt Nam	▪ Giải thưởng Best of the best bởi TripAdvisor: Vinpearl Wonderworld Phú Quốc, Vinpearl Sealink Nha Trang. ▪ Giải thưởng Traveller's Choice của TripAdvisor: Vinpearl Resort & Spa Hạ Long, Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc. ▪ Top 3 chỉ số thương hiệu mạnh nhất Việt Nam do Brand Finance bình chọn
2024	Mở rộng hệ thống các cơ sở	▪ Vinpearl được vinh danh 13 lần tại 5 hạng mục thuộc Giải thưởng du lịch Quốc gia - Vietnam Travel Awards ▪ Thương hiệu mạnh nhất Việt Nam và Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á do Brand Finance bình chọn

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

1.3. Quá trình tăng/ giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết

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

Bảng 1. Thông tin về các lần tăng, giảm vốn của Vinpearl

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
TNHH	25-07-2001			60.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức Công ty TNHH	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/07/2001
Trở thành CTCP	25-07-2001 tới 26-07-2006	60.000.000.000	Tăng 230.000.000.000	290.000.000.000	Tăng vốn điều lệ theo hình thức thành viên góp thêm. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền. Chuyển đổi hình thức thành Công ty cổ phần	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3703000217 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 26/07/2006
1	14-09-2006	290.000.000.000	Tăng 100.000.000.000	390.000.000.000	Chào bán thêm 1.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 14/09/2006
2	04-05-2007	390.000.000.000	Tăng 360.000.000.000	750.000.000.000	Chào bán thêm 36.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 04/05/2007
3	25-09-2007	750.000.000.000	Tăng 250.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán thêm 25.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2007

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
4	14-06-2010	1.000.000.000.000	Tăng 129.997.590.000	1.129.997.590.000	Phát hành thêm 12.999.759 cổ phiếu để chia cổ tức	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 14/06/2010
5	16-08-2010	1.129.997.590.000	Tăng 669.059.620.000	1.799.057.210.000	Chào bán 66.905.962 cổ phần cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 16/08/2010
6	17-03-2011	1.799.057.210.000	Tăng 255.927.680.000	2.054.984.890.000	Phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần của cổ đông Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và dịch vụ Vincharm	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 17/03/2011
7	31-12-2013	2.054.984.890.000	Giảm 953.984.000.000	1.101.000.890.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai công ty là Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Công ty TNHH Vinpearlland với vốn chủ sở hữu lần lượt là 476.194.000.000 VND và 477.790.000.000 VND	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 31/12/2013
8	10-04-2014	1.101.000.890.000	Tăng 476.194.000.000	1.577.194.890.000	Chào bán thêm 47.619.400 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ hoán đổi nghĩa vụ thanh toán tiền mua cổ phần với giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 32 ngày 10/04/2014

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
9	13-08-2014	1.577.194.890.000	Tăng 2.442.805.110.000	4.020.000.000.000	Chào bán thêm 244.280.511 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ: (i) góp vốn bằng 35.398.107 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup; (ii) góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 34 ngày 13/08/2014
10	07-08-2015	4.020.000.000.000	Tăng 440.000.000.000	4.460.000.000.000	Chào bán thêm 44.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 37 ngày 07/08/2015
11	07-11-2016	4.460.000.000.000	Giảm 2.442.469.380.000	2.017.530.620.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl với vốn chủ sở hữu là 2.442.469.380.000 VND tương ứng với giá trị tài sản được chuyển giao là 90.039.008 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 38 ngày 07/11/2016
12	03-01-2017	2.017.530.620.000	Tăng 22.000.000.000	2.039.530.620.000	Phát hành thêm 2.200.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 39 ngày 03/01/2017

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
13	11-09-2017	2.039.530.620.000	Tăng 2.498.521.310.000	4.538.051.930.000	Phát hành thêm 142.011.719 cổ phần phổ thông và 107.840.412 cổ phần ưu đãi để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearlland, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 42 ngày 11/09/2017
14	10-11-2017	4.538.051.930.000	Tăng 2.442.469.380.000	6.980.521.310.000	Phát hành thêm 244.246.938 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, tỷ lệ hoàn đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 43 ngày 10/11/2017
15	08-03-2018	6.980.521.310.000	Giảm 300.000.000.000	6.680.521.310.000	Tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập hai công ty gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 44 ngày 08/03/2018
16	05-06-2018	6.680.521.310.000	Tăng 5.000.000.000	6.685.521.310.000	Phát hành thêm 500.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 46 ngày 05/06/2018

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

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
21	21-10-2020	5.889.228.220.000	Tăng 7.500.000.000.000	13.389.228.220.000	Chào bán thêm 750.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền và chuyển khoản vay thành vốn góp	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 51 ngày 21/10/2020
22	20-04-2021	13.389.228.220.000	Tăng 1.000.000.000.000	14.389.228.220.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinwonders, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 53 ngày 20/04/2021
23	11-05-2021	14.389.228.220.000	Tăng 5.280.363.100.000	19.669.591.320.000	Chào bán thêm 528.036.310 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 54 ngày 11/05/2021
24	17-05-2021	19.669.591.320.000	Tăng 811.940.010.000	20.481.531.330.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 55 ngày 17/05/2021
25	07-07-2021	20.481.531.330.000	Tăng 279.790.330.000	20.761.321.660.000	Phát hành thêm 27.979.033 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư P&S, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 56 ngày 07/07/2021

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
26	19-07-2021	20.761.321.660.000	Tăng 2.600.000.000.000	23.361.321.660.000	Chào bán thêm 260.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 57 ngày 19/07/2021
27	27-01-2022	23.361.321.660.000	Tăng 3.164.000.000.000	26.525.321.660.000	Chào bán thêm 316.400.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 59 ngày 27/01/2022
28	10-05-2023	26.525.321.660.000	Tăng 100.000.000.000	26.625.321.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú, tỷ lệ hoán đổi 1:1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 64 ngày 10/05/2023
29	21-07-2023	26.625.321.660.000	Giảm 1.263.803.000.000	25.361.518.660.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với vốn chủ sở hữu là 1.263.803.000.000VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao liên quan đến Khách sạn, Trung tâm tổ chức hội nghị thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Cửa Hội tại	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023

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

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
32	22-12-2023	5.041.381.620.000	Tăng 10.000.000.000.000	15.041.381.620.000	Chào bán thêm 1.000.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 68 ngày 22/12/2023
33	29-02-2024	15.041.381.620.000	Tăng 2.190.740.420.000	17.232.122.040.000	Chào bán thêm 219.074.042 cổ phần phổ thông theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư đã xác định và chào bán riêng lẻ theo chương trình lựa chọn cho Người lao động; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 69 ngày 29/02/2024
34	10-02-2025	17.232.122.040.000	Tăng 700.881.730.000	17.933.003.770.000	Chào bán thêm 70.088.173 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 72 ngày 10/02/2025

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

- Ngày 10/07/2023, Đại hội đồng cổ đông Vinpearl đã thông qua Nghị quyết số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC phê duyệt phương án tách công ty và các vấn đề thuộc thẩm quyền ("**Nghị Quyết số 04**"). Theo đó, Vinpearl sẽ chuyển một phần cổ phần của các cổ đông hiện hữu cùng phần tài sản và công nợ tương ứng với giá trị cổ phần cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan đến Khách sạn, Trung tâm tổ chức hội nghị thuộc dự án Tổ hợp khách sạn, khu vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Cửa Hội, địa chỉ: Phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An và dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội, địa chỉ: Phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An ("**Tài Sản Được Tách**") để thành lập Vinpearl Cửa Hội mà không chấm dứt sự tồn tại của Vinpearl. Vốn điều lệ của Vinpearl Cửa Hội là 1.263 tỷ đồng. Vốn điều lệ của Vinpearl sau khi tách là 25.361 tỷ đồng.

Một số thông tin tài chính chủ yếu của Vinpearl và Vinpearl Cửa Hội được thể hiện ở bảng sau:

Đơn vị: triệu đồng

	Vinpearl trước khi tách (*)	Giá trị tách Vinpearl Cửa Hội (**)	Tỷ lệ (%)	Vinpearl sau khi tách
A. TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	24.424.083	70.538	0,3%	24.353.545
Tài sản dài hạn	38.888.510	934.399	2,4%	37.954.111
Tổng cộng tài sản	**63.312.593**	**1.004.937**	**1,6%**	**62.307.656**
B. NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả	**51.964.129**	**31.657**	**0,1%**	**51.932.472**
Nợ ngắn hạn	23.756.296	31.657	0,1%	23.724.639
Nợ dài hạn	28.207.833	0	0,0%	28.207.833
Vốn chủ sở hữu	**11.348.464**	**973.280**	**8,6%**	**10.375.184**
Vốn góp của chủ sở hữu	26.625.322	1.263.803	4,7%	25.361.519
Thặng dư vốn cổ phần	5.454.782	0	0,0%	5.454.782
Quỹ đầu tư phát triển	10.994	0	0,0%	10.994
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(20.742.634)	(290.523)	1,4%	(20.452.111)
Tổng cộng nguồn vốn	**63.312.593**	**1.004.937**	**1,6%**	**62.307.656**

(*) Số liệu báo cáo tài chính riêng của Vinpearl tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

(**) Số liệu trình bày căn cứ trên Biên bản bàn giao số 01/BBBG ngày 31 tháng 07 năm 2023

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

Đơn vị: triệu đồng

	Vinpearl trước khi tách (*)	Giá trị tách Ngọc Việt (**)	Tỷ lệ (%)	Vinpearl sau khi tách
A. TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	22.876.242	18.316.998	80,1%	4.559.244

	Vinpearl trước khi tách (*)	Giá trị tách Ngọc Việt (**)	Tỷ lệ (%)	Vinpearl sau khi tách
Tài sản dài hạn	40.380.900	0	0,0%	40.380.900
Tổng cộng tài sản	**63.257.142**	**18.316.998**	**29,0%**	**44.940.144**
B. NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả	**55.770.159**	**12.312.438**	**22,1%**	**43.457.721**
Nợ ngắn hạn	22.815.198	935.124	4,1%	21.880.074
Nợ dài hạn	32.954.961	11.377.314	34,5%	21.577.647
Vốn chủ sở hữu	**7.486.983**	**6.004.560**	**80,2%**	**1.482.423**
Vốn góp của chủ sở hữu	25.461.519	20.420.137	80,2%	5.041.382
Thặng dư vốn cổ phần	5.454.782	4.374.735	80,2%	1.080.047
Quỹ đầu tư phát triển	10.994	8.817	80,2%	2.177
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(23.440.312)	(18.799.129)	80,2%	(4.641.183)
Tổng cộng nguồn vốn	**63.257.142**	**18.316.998**	**29,0%**	**44.940.144**

(*) Số liệu báo cáo tài chính riêng của Vinpearl tại ngày 31 tháng 10 năm 2023

(**) Số liệu trình bày căn cứ trên Biên bản bàn giao số 04/BBBG ngày 30/11/2023

- Các giao dịch tách Vinpearl Cửa Hội và Ngọc Việt dẫn đến thay đổi lỗ lũy kế của Vinpearl trong năm 2023 như sau:

Vinpearl	Lỗ lũy kế (triệu đồng)
Số dư tại ngày 01/01/2023	**(19.238.848)**
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập CTCP Đầu tư và Phát triển Làng Vân	(7)
Tách CTCP Vinpearl Cửa Hội	290.523
Tách CTCP Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt	18.799.129
Lợi nhuận thuần trong năm	670.652
Số dư tại ngày 31/12/2023	**521.499**

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

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

1.3.1. Góp vốn thành lập Công ty

❖ **Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng** ***(Bằng chữ: Sáu mươi tỷ đồng chẵn).***

❖ **Cơ sở pháp lý:** Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 25/07/2001.

1.3.2. Tăng vốn lên 290.000.000.000 đồng do các thành viên góp vốn thêm và chuyển đổi từ Công ty TNHH sang CTCP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 đăng ký lần đầu ngày 26/07/2006

- Vốn điều lệ ban đầu : 60.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng : 290.000.000.000 đồng
- Hình thức tăng vốn : Tăng vốn điều lệ theo hình thức thành viên góp thêm
- Tổng giá trị vốn điều lệ tăng thêm : 230.000.000.000 đồng
- Số lượng thành viên trước tăng vốn và chuyển đổi thành CTCP : 17 thành viên
- Số lượng thành viên sau tăng vốn và chuyển đổi thành CTCP : 17 thành viên
- Ngày hoàn thành góp vốn và chuyển đổi thành CTCP : 26/07/2006
- Cơ sở pháp lý :
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 26/07/2006
  - Biên bản và Nghị quyết HĐTV số 04/06/BB-HĐTV-HTR ngày 28/06/2006 của HĐTV Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre về việc chuyển đổi hình thức và tên Công ty
  - Quyết định HĐTV số 05.06/QĐ.HDTV-HTR ngày 28/06/2006 của HĐTV Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre về việc chuyển đổi hình thức và tên Công ty

1.3.3. Đợt thay đổi vốn lần 1: Phát hành tăng vốn từ 290.000.000.000 đồng lên 390.000.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 thay đổi lần thứ 1 ngày 14/09/2006.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 290.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 390.000.000.000 đồng

- Hình thức phát hành : Chào bán thêm 1.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu
  Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 1.000.000 cổ phần
- Mệnh giá : 100.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 100.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 100.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 06 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 08 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 14/09/2006
- Cơ sở pháp lý :
  - Biên bản họp và Quyết định ĐHĐCĐ số 1A/06/BB-ĐHĐCĐ-VPL JSC ngày 23/08/2006
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 14/09/2006

1.3.4. Đợt thay đổi vốn lần 2: Tăng vốn từ 390.000.000.000 đồng lên 750.000.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 thay đổi lần thứ 3 ngày 04/05/2007.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 390.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 750.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán thêm 36.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu
  Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 36.000.000 cổ phần
- Mệnh giá sau điều chỉnh : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 360.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 06 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 06 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt tăng vốn : 04/05/2007
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/07/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 25/4/2007
  - Quyết định ĐHĐCĐ số 04/07/QĐ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 25/4/2007

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 04/05/2007

1.3.5. Đợt thay đổi vốn lần 3: Tăng vốn từ 750.000.000.000 đồng lên 1.000.000.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2007.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 750.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 1.000.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán thêm 25.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu
  Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 25.000.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 250.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 06 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 06 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 25/09/2007
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/07/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/9/2007
  - Quyết định ĐHĐCĐ số 07/07/QĐ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/9/2007
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 25/09/2007.

1.3.6. Đợt thay đổi vốn lần 4: Tăng vốn từ 1.000.000.000.000 đồng lên 1.129.997.590.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 13 ngày 14/06/2010.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 1.000.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 1.129.997.590.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm 12.999.759 cổ phiếu để chia cổ tức

- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 12.999.759 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 129.997.590.000 đồng
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 14/06/2010
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/10/NQ-ĐHĐCĐ-VPL ngày 03/04/2010
  - Quyết định ĐHĐCĐ số 01/10/QĐ-ĐHĐCĐ-VPL ngày 03/04/2010
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 03/04/2010
  - Quyết định HĐQT số 03/10/QĐ-HĐQT-VPL JSC ngày 25/03/2010
  - Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng của UBCKNN (chấp thuận phát hành cổ phiếu để chia cổ tức và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu) số 565/UBCK-GCN ngày 17/05/2010
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 14/06/2010

1.3.7. Đợt thay đổi vốn lần 5: Tăng vốn từ 1.129.997.590.000 đồng lên 1.799.057.210.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 15 ngày 16/08/2010.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 1.129.997.590.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 1.799.057.210.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán 66.905.962 cổ phần cho cổ đông hiện hữu
  Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 66.905.962 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 669.059.620.000 đồng

- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 16/08/2010
- Cơ sở pháp lý :
  - Quyết định ĐHĐCĐ số 01/10/QĐ-ĐHĐCĐ-VPL ngày 03/04/2010
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 03/04/2010
  - Quyết định HĐQT số 03/10/QĐ-HĐQT-VPL ngày 25/03/2010
  - Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng của UBCKNN (chấp thuận phát hành cổ phiếu để chia cổ tức và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu) số 565/UBCK-GCN ngày 17/05/2010
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 16/08/2010

1.3.8. Đợt thay đổi vốn lần 6: Tăng vốn từ 1.799.057.210.000 đồng lên 2.054.984.890.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 17 ngày 17/03/2011.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 1.799.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 2.054.984.890.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành 25.592.768 cổ phần để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của CTCP Vinpearl Hội An, CTCP Vinpearl Đà Nẵng và CTCP Phát triển và dịch vụ Vincharm
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 25.592.768 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi :
  - Tỷ lệ hoán đổi cổ phần CTCP Vinpearl Đà Nẵng và cổ phần CTCP Vinpearl: 2,04: 1
  - Tỷ lệ hoán đổi cổ phần CTCP Vinpearl Hội An và cổ phần CTCP Vinpearl: 2,59: 1
  - Tỷ lệ hoán đổi cổ phần CTCP Phát triển và Dịch vụ Vincharm và cổ phần CTCP Vinpearl: 3,55: 1
- Tổng giá trị phát hành : 255.927.680.000 đồng
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 17/03/2011

- Cơ sở pháp lý : - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/11/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/01/2011
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 10/01/2011
  - Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán UBCK cấp theo Quyết định số 25/GCN-UBCK ngày 18/02/2011
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 17/03/2011.

1.3.9. Đợt thay đổi vốn lần 7: Giảm vốn từ 2.054.984.890.000 đồng xuống 1.101.000.890.000 đồng do tách doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 30 ngày 31/12/2013.

❖ **Về phương án tách doanh nghiệp**

- Vốn điều lệ trước khi tách : 2.054.984.890.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tách : 1.101.000.890.000 đồng
- Hình thức : Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai công ty là Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Công ty TNHH Vinpearlland với vốn chủ sở hữu lần lượt là 476.194.000.000 VND và 477.790.000.000 VND
- Số lượng thành viên trước đợt tách : 01 thành viên
- Số lượng thành viên sau đợt tách : 01 thành viên
- Ngày hoàn thành đợt tách : 01/01/2014
- Cơ sở pháp lý : - Quyết định của Chủ sở hữu số 123/2013/QĐ-CSH-VINGROUP ngày 27/12/2013
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 31/12/2013

❖ **Về công ty được tách:**

o **Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang:**

▪ Giấy CN ĐKDN	: Số 4201583782 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh

		Hòa cấp lần đầu ngày 31/12/2013
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn, Biệt thự du lịch, Khu du lịch sinh thái
▪ Vốn điều lệ	:	476.194.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

- **Công ty TNHH Vinpearlland:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 4201583817 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 31/12/2013
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
▪ Vốn điều lệ	:	477.790.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Vinpearlland và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.10. Đợt thay đổi vốn lần 8: Phát hành tăng vốn từ 1.101.000.890.000 đồng lên 1.577.194.890.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 32 ngày 10/04/2014.

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	1.101.000.890.000 đồng.
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	1.577.194.890.000 đồng.
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm 47.619.400 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ hoán đổi nghĩa vụ thanh toán tiền mua cổ phần với giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	47.619.400 cổ phần
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	476.194.000.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	03 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	03 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	10/04/2014
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Quyết định của ĐHĐCĐ số 02/2014/QĐ-

ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 28/03/2014

- Biên bản họp ĐHĐCĐ số 02/2014/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL.JSC ngày 28/03/2014
- Quyết định của HĐQT số 02/2014/QĐ-HĐQT-VINPEARL JSC ngày 31/03/2014
- Biên bản họp ĐHĐCĐ số 02.1/2014/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 01/04/2014
- Quyết định của ĐHĐCĐ số 02.1/QĐ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 01/04/2014
- Quyết định của ĐHĐCĐ số 14.05/2015/QĐ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 14/05/2015
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 32 ngày 10/04/2014

1.3.11. Đợt thay đổi vốn lần 9: Phát hành tăng vốn từ 1.577.194.890.000 đồng lên 4.020.000.000.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 34 ngày 13/08/2014.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 1.577.194.890.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 4.020.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán thêm 244.280.511 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu.

  Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ (i) góp vốn bằng 35.398.107 cổ phiếu VIC của Tập đoàn Vingroup và (ii) góp vốn bằng tiền.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 244.280.511 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 2.442.805.110.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 03 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 06/08/2014

- Cơ sở pháp lý : - Quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 04/2014/QĐ-ĐHĐCĐ-VINPEARL.JSC ngày 05/07/2014
  - Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 04/2014/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL.JSC ngày 05/07/2014
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 34 ngày 13/08/2014

1.3.12. Đợt thay đổi vốn lần 10: Phát hành tăng vốn từ 4.020.000.000.000 đồng lên 4.460.000.000.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 37 ngày 07/08/2015.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 4.020.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 4.460.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán thêm 44.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu.
  Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 44.000.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 440.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 05 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 05 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 27/07/2015
- Cơ sở pháp lý : - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2015/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 27/07/2015
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 02/2015/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 27/07/2015
  - Nghị quyết của HĐQT số 2107/2015/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 21/07/2015
  - Biên bản họp HĐQT số 2107/2015/BB-HĐQT-VP JSC ngày 21/07/2015

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 37 ngày 07/08/2015

1.3.13. Đợt thay đổi vốn lần 11: Giảm vốn từ 4.460.000.000.000 đồng xuống 2.017.530.620.000 đồng do tách doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 38 ngày 07/11/2016

❖ **Về phương án tách doanh nghiệp**

- Vốn điều lệ trước khi tách : 4.460.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tách : 2.017.530.620.000 đồng
- Hình thức : Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập Công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl với vốn chủ sở hữu là 2.442.469.380.000 VND tương ứng với giá trị tài sản được chuyển giao là 90.039.008 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (mã cổ phiếu VIC).
- Số lượng cổ đông trước đợt tách : 04 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau đợt tách : 04 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt tách : 07/11/2016
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 04/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 27/09/2016
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04/2016/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 27/09/2016
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 38 ngày 07/11/2016

❖ **Về công ty được tách:**

o **Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl:**

- Giấy CN ĐKDN : Số 0107597170 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/10/2016
- Ngành nghề kinh doanh chính : Đầu tư tài chính
- Vốn điều lệ : 2.442.469.380.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.14. Đợt thay đổi vốn lần 12: Phát hành tăng vốn từ 2.017.530.620.000 đồng lên 2.039.530.620.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 39 ngày 03/01/2017.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 2.017.530.620.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 2.039.530.620.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành 2.200.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 2.200.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành : 22.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 04 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 08 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 03/01/2017
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 04/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 29/12/2016
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04/2016/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 29/12/2016
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 39 ngày 03/01/2017

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 4201550603 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 11/3/2013 và các lần sửa đổi

▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng. Cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách
▪ Vốn điều lệ	:	120.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

- **Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 4100668415 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 12/12/2007 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Đầu tư xây dựng kinh doanh khu du lịch và sân golf
▪ Vốn điều lệ	:	500.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.15. Đợt thay đổi vốn lần 13: Phát hành tăng vốn từ 2.039.530.620.000 đồng lên 4.538.051.930.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 42 ngày 11/09/2017.

❖ **Về phương án phát hành**

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	2.039.530.620.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	4.538.051.930.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Phát hành thêm 249.852.131 cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Vinpearlland.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	249.852.131 cổ phần, trong đó: - 142.011.719 cổ phần phổ thông - 107.840.412 cổ phần ưu đãi
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tỷ lệ hoán đổi	:	1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
▪ Tổng giá trị phát hành	:	2.498.521.310.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	03 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	06 cổ đông

- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 11/09/2017
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 07/09/2017
  - Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 07/09/2017
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 42 ngày 11/09/2017

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

o **Công ty Cổ phần Vinpearlland:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 4201583817 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 01/12/2016 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực
▪ Vốn điều lệ	:	2.498.521.310.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinpearlland và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.16. Đợt thay đổi vốn lần 14: Phát hành tăng vốn từ 4.538.051.930.000 đồng lên 6.980.521.310.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 43 ngày 10/11/2017.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 4.538.051.930.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 6.980.521.310.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm 244.246.938 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 244.246.938 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)

- Tổng giá trị phát hành : 2.442.269.380.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 6 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 7 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 10/11/2017
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 07/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 08/11/2017
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 07/2017/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 08/11/2017
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 43 ngày 10/11/2017

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

o **Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl:**

- Giấy CN ĐKDN : Số 0107597170 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/10/2016
- Ngành nghề kinh doanh chính : Đầu tư tài chính
- Vốn điều lệ : 2.442.469.380.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.17. Đợt thay đổi vốn lần 15: Giảm vốn từ 6.980.521.310.000 đồng xuống 6.680.521.310.000 đồng do tách doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 44 ngày 08/03/2018.

❖ **Về phương án tách doanh nghiệp**

- Vốn điều lệ trước khi tách : 6.980.521.310.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tách : 6.680.521.310.000 đồng
- Hình thức : 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, cụ thể:
  - Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân có vốn chủ sở hữu là 100.000.000.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm: chi phí xây

dựng dở dang Dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân tại phường Hiệp Hòa Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và các khoản nợ ngắn hạn

- Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn có vốn chủ sở hữu là 200.000.000.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm: chi phí xây dựng dở dang Dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn tại Khu kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và Dự án Khu lấn biển Mũi Tấn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, các khoản nợ phải thu và các khoản nợ phải trả

- Số lượng cổ đông trước đợt tách : 05 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau đợt tách : 05 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt tách : 08/03/2018
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 03/02/2018
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2018/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 03/02/2018
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 44 ngày 08/03/2018

❖ **Về công ty được tách:**

○ **Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân:**

- Giấy CN ĐKDN : Số 0401880908 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 12/02/2018
- Ngành nghề kinh doanh chính : Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

○ **Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn:**

- Giấy CN ĐKDN : Số 4101507393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình

		Định cấp lần đầu ngày 26/02/2018
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
▪ Vốn điều lệ	:	200.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.18. Đợt thay đổi vốn lần 16: Phát hành tăng vốn từ 6.680.521.310.000 đồng lên 6.685.521.310.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 46 ngày 05/06/2018.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 6.680.521.310.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 6.685.521.310.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm 500.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 500.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành : 5.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 05 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 06 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 05/06/2018
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 30/05/2018
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04/2018/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 30/05/2018
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 46 ngày 05/06/2018

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 42015550610 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 11/03/2013 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng. Cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và vận tải hành khách
▪ Vốn điều lệ	:	50.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.19. Đợt thay đổi vốn lần 17: Phát hành tăng vốn từ 6.685.521.310.000 đồng lên 7.500.000.000.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 47 ngày 14/09/2018.

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	6.685.521.310.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	7.500.000.000.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm 81.447.869 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	81.447.869 cổ phần phổ thông.
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	814.478.690.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	05 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	05 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	20/09/2018
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 13/9/2018 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 06/2018/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 13/9/2018 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 06.01/2018/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 13/09/2018. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06.01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 13/09/2018.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 47 ngày 14/09/2018

1.3.20. Đợt thay đổi vốn lần 18: Phát hành tăng vốn từ 7.500.000.000.000 đồng lên 7.590.000.000.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 48 ngày 14/01/2019.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 7.500.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 7.590.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm 9.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 9.000.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành : 90.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 05 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 05 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 14/01/2019
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 02/01/2019
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2019/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 02/01/2019
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 48 ngày 14/01/2019

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0106629623 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố

		Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/09/2014 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Kinh doanh dịch vụ ăn uống. dịch vụ kỹ thuật công nghệ thông tin. dịch vụ vệ sinh công nghiệp
▪ Vốn điều lệ	:	90.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.21. Đợt thay đổi vốn lần 19: Giảm vốn từ 7.590.000.000.000 đồng xuống 6.511.595.880.000 đồng do mua lại cổ phần ưu đãi doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 49 ngày 02/08/2019.

- Vốn điều lệ trước khi mua lại cổ phần ưu đãi : 7.590.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi mua lại cổ phần ưu đãi : 6.511.595.880.000 đồng
- Hình thức : Mua lại 107.840.412 cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần) từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với giá mua lại là 3.093.749.375.711 VND bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần, toàn bộ số cổ phần mua lại được coi là cổ phần chưa bán
- Tổng số lượng cổ mua lại : 107.840.412 cổ phần ưu đãi
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị mua lại : 3.093.749.375.711 đồng
- Số lượng cổ đông trước mua lại : 04 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau mua lại : 03 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt mua lại : 11/07/2019
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/7/2019
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 03/2019/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/7/2019
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 49 ngày 02/08/2019

1.3.22. Đợt thay đổi vốn lần 20: Giảm vốn từ 6.511.595.880.000 đồng xuống 5.889.228.220.000 đồng do tách doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 50 ngày 03/03/2020.

❖ **Về phương án tách doanh nghiệp**

- Vốn điều lệ trước khi tách : 6.511.595.880.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tách : 5.889.228.220.000 đồng
- Hình thức : Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Invest với vốn chủ sở hữu là 622.367.660.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư vào các Công ty con, khoản nợ phải thu và khoản vay ngắn hạn
- Số lượng cổ đông trước đợt tách : 04 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau đợt tách : 04 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt tách : 03/03/2020
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 19/02/2020
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2020/BB-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 19/02/2020
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 50 ngày 03/03/2020

❖ **Về công ty được tách:**

○ **Công ty Cổ phần Vinpearl Invest:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0109104688 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/02/2020
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
▪ Vốn điều lệ	:	622.367.660.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinpearl Invest và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.23. Đợt thay đổi vốn lần 21: Phát hành tăng vốn từ 5.889.228.220.000 đồng lên 13.389.228.220.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 51 ngày 21/10/2020.

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	5.889.228.220.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	13.389.228.220.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm 750.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền và chuyển khoản vay thành vốn góp.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	750.000.000 cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phần chào bán thêm cho cổ đông		*5.929.400 cổ phần phổ thông*
Số lượng cổ phần phát hành do chuyển đổi khoản vay		*744.070.600 cổ phần phổ thông*
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá chuyển đổi	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	7.500.000.000.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	03 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	03 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	19/10/2020
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Biên bản họp HĐQT số 30.09/2020/BB-HĐQT-VP JSC ngày 30/09/2020 - Nghị quyết HĐQT số 30.09/2020/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 30/09/2020 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 06/2020/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 19/10/2020 - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 06/2020/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 19/10/2020 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 2010/2020/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 20/10/2020 - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 2010/2020/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 20/10/2020

- Biên bản họp HĐQT số 19A/2020/BB-HĐQT-VP JSC ngày 19/10/2020
- Nghị quyết HĐQT số 68A/2020/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19/10/2020
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 51 ngày 21/10/2020

1.3.24. Đợt thay đổi vốn lần 22: Phát hành tăng vốn từ 13.389.228.220.000 đồng lên 14.389.228.220.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 53 ngày 20/04/2021.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 13.389.228.220.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 14.389.228.220.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Vinwonders
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 100.000.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành : 1.000.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 05 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 20/04/2021
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 15/04/2021
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 15/04/2021
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 53 ngày 20/04/2021

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

- **Công ty Cổ phần Vinwonders:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0108518809 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/11/2018 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, 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
▪ Vốn điều lệ	:	1.000.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinwonders và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.25. Đợt thay đổi vốn lần 23: Phát hành tăng vốn từ 14.389.228.220.000 đồng lên 19.669.591.320.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 54 ngày 11/05/2021.

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	14.389.228.220.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	19.669.591.320.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm 528.036.310 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	528.036.310 cổ phần phổ thông
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	5.280.363.100.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	5 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	5 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	28/04/2021
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 09/03/2021 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 02/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 09/03/2021 - Nghị quyết của HĐQT số 06/2021/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 28/04/2021 - Biên bản họp HĐQT số 05/2021/BB-HĐQT-VP JSC ngày 28/04/2021

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 54 ngày 11/05/2021

1.3.26. Đợt thay đổi vốn lần 24: Phát hành tăng vốn từ 19.669.591.320.000 đồng lên 20.481.531.330.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 55 ngày 17/05/2021.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 19.669.591.320.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 20.481.531.330.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm cổ phần 81.194.001 phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 81.194.001 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành : 811.940.010.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 05 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 10 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 17/05/2021
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 06/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 12/05/2021
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 06/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 12/05/2021
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 55 ngày 17/05/2021

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0109549285 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà

		Nội cấp lần đầu ngày 11/03/2021 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
▪ Vốn điều lệ	:	811.940.010.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.27. Đợt thay đổi vốn lần 25: Phát hành tăng vốn từ 20.481.531.330.000 đồng lên 20.761.321.660.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 56 ngày 07/07/2021.

❖ **Về phương án phát hành**

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	20.481.531.330.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	20.761.321.660.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Phát hành thêm 27.979.033 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư P&S
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	27.979.033 cổ phần phổ thông
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tỷ lệ hoán đổi	:	1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
▪ Tổng giá trị phát hành	:	279.790.330.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	10 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	10 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	07/07/2021
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 07/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 25/06/2021 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 07/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 25/06/2021 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 56 ngày 07/07/2021

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty Cổ phần Đầu tư P&S:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0109549292 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà

		Nội cấp lần đầu ngày 11/03/2021 và các lần sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
▪ Vốn điều lệ	:	279.790.330.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư P&S và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.28. Đợt thay đổi vốn lần 26: Phát hành tăng vốn từ 20.761.321.660.000 đồng lên 23.361.321.660.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 57 ngày 19/07/2021

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	20.761.321.660.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	23.361.321.660.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm 260.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	260.000.000 cổ phần
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	2.600.000.000.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	10 cổ đông.
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	10 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	15/07/2021
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Biên bản họp ĐHĐCĐ số 05/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 19/04/2021 - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 05/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 19/04/2021 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 05.01/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 16/07/2021 - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 05.01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 16/07/2021 - Biên bản họp HĐQTsố 10/2021/BB-HĐQT-VP JSC ngày 15/7/2021 - Nghị quyết của HĐQT số 11/2021/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 15/7/2021 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số

4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 57 ngày 19/07/2021

1.3.29. Đợt thay đổi vốn lần 27: Phát hành tăng vốn từ 23.361.321.660.000 đồng lên 26.525.321.660.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 59 ngày 27/01/2022.

- Vốn điều lệ trước phát hành : 23.361.321.660.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 26.525.321.660.000 đồng
- Hình thức phát hành : Chào bán thêm 316.400.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu.

  Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 316.400.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 3.164.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 04 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 04 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 24/12/2021
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 06/12/2021
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 10/2021/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 06/12/2021
  - Biên bản kiểm tra phiếu lấy ý kiến các thành viên HĐQT ngày 20/01/2022
  - Nghị quyết của HĐQT số 03/2022/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/01/2022
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 59 ngày 27/01/2022

1.3.30. Đợt thay đổi vốn lần 28: Phát hành tăng vốn từ 26.525.321.660.000 đồng lên 26.625.321.660.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 64 ngày 10/05/2023.

❖ **Về phương án phát hành**

- Vốn điều lệ trước phát hành : 26.525.321.660.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 26.625.321.660.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi cổ phần của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 10.000.000 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ hoán đổi : 1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành : 100.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 06 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 10/05/2023
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 01/04/2023
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 02/2023/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 01/04/2023
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 64 ngày 10/05/2023

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú:**

- Giấy CN ĐKDN : Số 0314422676 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24/05/2017 và các lần sửa đổi
- Ngành nghề kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.31. Đợt thay đổi vốn lần 29: Giảm vốn từ 26.625.321.660.000 đồng xuống 25.361.518.660.000 đồng xuống 25.361.518.660.000 đồng do tách doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023.

❖ **Về phương án tách doanh nghiệp**

- Vốn điều lệ trước khi tách : 26.625.321.660.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tách : 25.361.518.660.000 đồng
- Hình thức : Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với vốn chủ sở hữu là 1.263.803.000.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao liên quan đến Khách sạn, Trung tâm tổ chức hội nghị thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Cửa Hội tại phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An và Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An
- Số lượng cổ đông trước đợt tách : 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau đợt tách : 03 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt tách : 21/07/2023
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04/2023/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 65 ngày 21/07/2023

❖ **Về công ty được tách:**

o **Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 2902171014 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 24/07/2023

▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
▪ Vốn điều lệ	:	1.263.803.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.32. Đợt thay đổi vốn lần 30: Phát hành tăng vốn từ 25.361.518.660.000 đồng lên 25.461.518.660.000 đồng do sáp nhập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 66 ngày 31/07/2023.

❖ **Về phương án phát hành**

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	25.361.518.660.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	25.461.518.660.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Phát hành thêm cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua hoán đổi cổ phần của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	10.000.000 cổ phần
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tỷ lệ hoán đổi	:	1:1 (không thay đổi về mệnh giá và loại cổ phần)
▪ Tổng giá trị phát hành	:	100.000.000.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	03 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	03 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	31/07/2023
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 26/07/2023 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 05/2023/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 26/07/2023 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 66 ngày 31/07/2023

❖ **Về công ty bị sáp nhập:**

○ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0401880908 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp cấp lần đầu ngày 12/2/2018 và các lần

		sửa đổi
▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản
▪ Vốn điều lệ	:	100.000.000.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.33. Đợt thay đổi vốn lần 31: Giảm vốn từ 25.461.518.660.000 đồng xuống 5.041.381.620.000 đồng do tách doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 67 ngày 27/11/2023.

❖ **Về phương án tách doanh nghiệp**

- Vốn điều lệ trước khi tách : 25.461.518.660.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tách : 5.041.381.620.000 đồng
- Hình thức : Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt với vốn chủ sở hữu là 20.420.137.040.000 VND và Thặng dư vốn cổ phần là 4.374.734.762.426 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư tài chính, các khoản cho vay và các khoản đi vay
- Số lượng cổ đông trước đợt tách : 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau đợt tách : 03 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt tách : 27/11/2023
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 23/11/2023
  - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 08/2023/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 23/11/2023
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 67 ngày 27/11/2023

❖ **Về công ty được tách:**

○ **Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt:**

▪ Giấy CN ĐKDN	:	Số 0110555759 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/11/2023

▪ Ngành nghề kinh doanh chính	:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
▪ Vốn điều lệ	:	20.420.137.040.000 đồng

Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt và Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/

1.3.34. Đợt thay đổi vốn lần 32: Phát hành tăng vốn từ 5.041.381.620.000 đồng lên 15.041.381.620.000 đồng do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 68 ngày 22/12/2023.

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	5.041.381.620.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	15.041.381.620.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm 1.000.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	1.000.000.000 cổ phần phổ thông
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	10.000.000.000.000 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	03 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	07 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	27/12/2023
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Biên bản họp HĐQT số 12/2023/BB-HĐQT-VP JSC ngày 24/11/2023 - Nghị quyết của HĐQT số 16/2023/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 24/11/2023 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 09/2023/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 08/12/2023 - Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 09/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 08/12/2023 - Biên bản họp HĐQT số 14/2023/BB-HĐQT-VP JSC ngày 18/12/2023 - Nghị quyết của HĐQT số 18/2023/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 18/12/2023; - Biên bản xác nhận giữa Tập đoàn Vingroup – Công

ty CP và Công ty Cổ phần Vinpearl ngày 18/12/2023.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 68 ngày 22/12/2023

1.3.35. Đợt thay đổi vốn lần 33: Phát hành tăng vốn từ 15.041.381.620.000 đồng lên 17.232.122.040.000 đồng do chào bán riêng lẻ cho 5 nhà đầu tư cho và phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 69 ngày 29/02/2024

▪ Vốn điều lệ trước phát hành	:	15.041.381.620.000 đồng
▪ Vốn điều lệ sau phát hành	:	17.232.122.040.000 đồng
▪ Hình thức phát hành	:	Chào bán riêng lẻ: 218.847.042 cổ phần phổ thông cho 5 nhà đầu tư (**). Phát hành ESOP: 227.000 cổ phần phổ thông cho 75 người lao động. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
▪ Tổng số lượng cổ phần phát hành	:	219.074.042 cổ phần phổ thông
▪ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
▪ Giá phát hành	:	Cổ phiếu phát hành riêng lẻ: 71.530 đồng/cổ phần (*) Cổ phiếu phát hành ESOP: 10.000 đồng/cổ phần
▪ Tổng giá trị phát hành	:	15.617.006.446.700 đồng
▪ Số lượng cổ đông trước phát hành	:	07 cổ đông
▪ Số lượng cổ đông sau phát hành	:	87 cổ đông
▪ Ngày hoàn thành đợt phát hành	:	26/02/2024
▪ Cơ sở pháp lý	:	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/01/2024 - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/01/2024 - Biên bản họp HĐQT số 02/2024/BB-HĐQT-VP JSC ngày 30/1/2024 - Nghị quyết của HĐQT số 02/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 30/1/2024

- Biên bản họp HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 27/02/2024
- Nghị quyết của HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 27/02/2024
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 69 ngày 29/02/2024

(*) Giá chào bán cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho 05 nhà đầu tư được căn cứ trên đánh giá nội bộ của Vinpearl và đánh giá của các nhà đầu tư về giá trị của Công ty, đồng thời cũng phù hợp với định giá của Tổ chức định giá là Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) tại Báo cáo định giá được phát hành ngày 15/05/2024.

(**) Thông tin về sự thay đổi cổ đông sau đợt phát hành riêng lẻ năm 2024: Ngày 26/02/2024, Công ty đã hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ cho 05 nhà đầu tư theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC thông qua Phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ của Công ty và các vấn đề thuộc thẩm quyền ("Đợt Chào Bán Riêng Lẻ năm 2024"), đây là các nhà đầu tư độc lập, không phải là bên liên quan của Công ty. Đến cuối năm 2024, 04 trong 05 nhà đầu tư tham gia đợt chào bán riêng lẻ nêu trên đã thực hiện chuyển nhượng cổ phiếu cho các nhà đầu tư khác.

1.3.36. Đợt thay đổi vốn lần 34: Phát hành tăng vốn từ 17.232.122.040.000 đồng lên 17.933.003.770.000 đồng do phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 thay đổi lần thứ 72 ngày 10/02/2025.

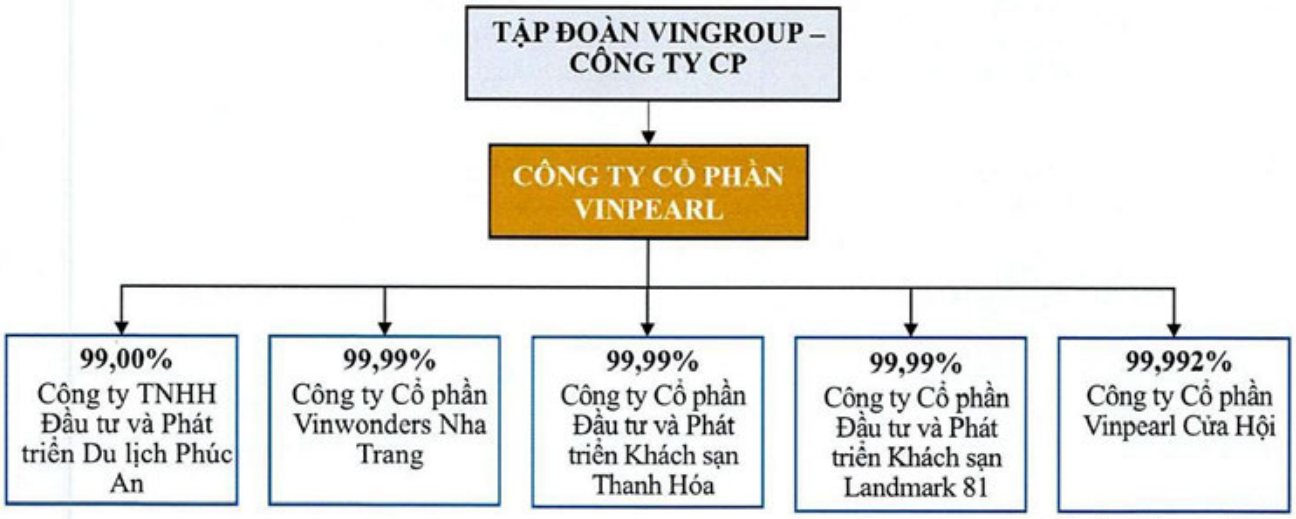
- Vốn điều lệ trước phát hành : 17.232.122.040.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 17.933.003.770.000 đồng
- Hình thức phát hành : Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 70.088.173 cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 71.350 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị phát hành : 5.000.791.143.550 đồng
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 117 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 117 cổ đông
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 05/02/2025
- Cơ sở pháp lý :
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 14/11/2024
  - Nghị quyết HĐQT số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024 về việc thông qua triển khai chi

tiết và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Nghị quyết HĐQT số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/12/2024 về việc sửa đổi bổ sung Nghị quyết HĐQT số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC và số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC
- Nghị quyết HĐQT số 03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/02/2025 thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng và xử lý cổ phiếu lẻ
- 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 27/12/2024;
- Công văn số 625/UBCK-QLCB ngày 07/02/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được hồ sơ báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Vinpearl;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 72 ngày 10/02/2025

2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Niêm Yết và cơ cấu của nhóm công ty

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

Hình 3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Vinpearl



Nguồn: Vinpearl

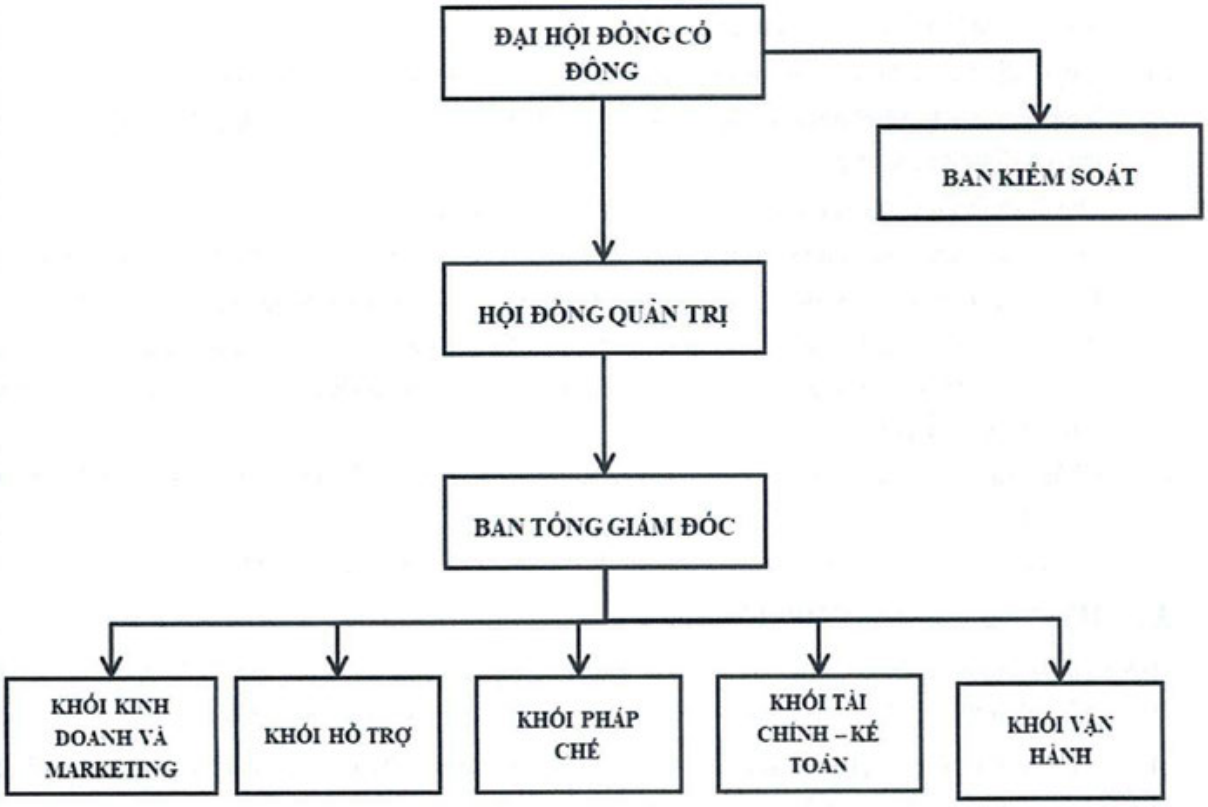
Công ty mẹ của Công ty là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.1).

Công ty có 05 (năm) công ty con (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.2).

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Niêm Yết

Cơ cấu bộ máy quản lý nội bộ của Vinpearl được mô tả qua sơ đồ dưới đây:

Hình 4. Sơ đồ bộ máy quản lý của Vinpearl



Nguồn: Vinpearl

3.1. Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ")

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

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

a) Thông qua định hướng phát triển Công ty;

b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; Quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;

c) Quyết định số lượng thành viên HĐQT và BKS; bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;

d) Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;

f) Thông qua Báo cáo tài chính hàng năm;

g) Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT, thành viên BKS gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;

i) Quyết định việc tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công ty;

j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT và BKS;

k) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty; Quy chế hoạt động của HĐQT, BKS;

l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định Công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m) Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.4 Điều 38 Điều lệ Công ty;

n) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.

3.2. Hội đồng quản trị ("HĐQT")

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024-2029 của Công ty bao gồm: 5 thành viên, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT *(không điều hành)*
2	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT
4	Bà Lê Thúy Anh	Thành viên HĐQT *(không điều hành)*
5	Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập *(không điều hành)*

Nguồn: Vinpearl

3.3. Ban Kiểm soát ("BKS")

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Danh sách thành viên BKS gồm:

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

Nguồn: Vinpearl

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

Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

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

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

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

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

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

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

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

g) Quyết định tuyển dụng lao động;

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

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

j) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, nhận cầm cố, thế chấp, nhận thế chấp, bảo lãnh, nhận bảo lãnh và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

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

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

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

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

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

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

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

Nguồn: Vinpearl

3.5. Chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban

3.5.1. Khối Kinh Doanh & Marketing

a) Phòng Quản lý Doanh thu & Đặt phòng

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

b) Phòng Kinh Doanh:

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

c) Phòng Marketing

- Quy hoạch và triển khai công tác nghiên cứu thị trường
- Xây dựng chiến lược marketing và phát triển thương hiệu cho các sản phẩm, dịch vụ của Công ty

- Tổ chức triển khai các hoạt động marketing, truyền thông, quảng bá sản phẩm,dịch vụ, xây dựng tài liệu bán hàng phục vụ cho hoạt động kinh doanh

3.5.2. Khối Hỗ trợ

a) Phòng Nhân sự

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

b) Phòng Đào tạo

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

c) Phòng Hành chính

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

3.5.3. Khối Pháp chế

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

3.5.4. Khối Tài chính kế toán

a) Phòng Kế toán:

- Kế toán bất động sản:
  - ✓ Quản lý công nợ phải thu bất động sản
  - ✓ Kế toán chi phí bán hàng và thanh toán bất động sản
  - ✓ Kế toán quản trị bất động sản
- Kế toán chi phí, tài sản và công nợ phải trả
- Kế toán công nợ phải trả cấp toàn Công ty
- Kế toán tổng hợp:
  - ✓ Lập báo cáo tài chính và kiểm soát số liệu trên hệ thống
  - ✓ Kiểm soát số liệu thuế của toàn Công ty

✓ Tham gia các giao dịch tài chính

- Kế toán công nợ phải thu (AR)
  - ✓ Kiểm soát doanh thu, xuất hóa đơn và theo dõi công nợ
  - ✓ Kiểm soát công nợ cấp Công ty

b) Phòng Tài chính quản trị

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

c) Phòng Đầu tư

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

d) Phòng Công nghệ thông tin:

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

e) Phòng Mua Sắm

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

3.5.5. Khối Vận hành

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

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Bảng 2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 11/04/2025

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số GCN ĐKKD	Tổng số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0101245486	1.533.453.474	85,51

Nguồn: Danh sách cổ đông Vinpearl tại ngày 11/04/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp

Vingroup hiện đang sở hữu 85,51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Vinpearl, đóng vai trò là công ty mẹ với quyền kiểm soát chi phối trong định hướng chiến lược cho hoạt động của Công ty. Mặc dù cơ cấu cổ đông có sự tập trung cao, Vinpearl vẫn có cơ chế, biện pháp đảm bảo quyền lợi của cổ đông thiểu số, cụ thể như sau:

i. Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành trong đó có các quy định liên quan đảm bảo quyền và lợi ích của những cổ đông thiểu số.
ii. Thực hiện đầy đủ, kịp thời các quy định về công bố thông tin, đặc biệt là các giao dịch với bên liên quan, nhằm đảm bảo tính minh bạch và công bằng cho tất cả cổ đông.
iii. Thực hiện chào bán cổ phần công khai tới tất cả các cổ đông hiện hữu trong mỗi đợt tăng vốn điều lệ theo nguyên tắc công bằng;
iv. Tạo điều kiện để cổ đông thiểu số thực hiện đầy đủ các quyền của mình tại Đại hội đồng cổ đông, bao gồm quyền tham dự, quyền biểu quyết, quyền phát biểu ý kiến và quyền tiếp cận thông tin theo đúng quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ công ty
v. Điều 8.3 Điều lệ Vinpearl có quy định: "Cổ Đông Lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền, lợi ích của Công Ty và của các Cổ Đông khác, đồng thời có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Pháp Luật".
vi. Các quyết định quan trọng ảnh hưởng đến chiến lược dài hạn, phân phối lợi nhuận hoặc điều chỉnh vốn đều được thực hiện thông qua Đại hội đồng cổ đông, nơi cổ đông thiểu số có cơ hội tiếp cận thông tin, biểu quyết và đưa ra ý kiến phản biện.
vii. Củng cố hệ thống kiểm soát nội bộ và tăng cường vai trò của Ban kiểm soát trong hoạt động giám sát điều hành và báo cáo trực tiếp với Đại hội đồng cổ đông.

Ngoài ra, việc Vingroup giữ vai trò công ty mẹ cũng mang lại nhiều lợi ích nhất định cho toàn thể cổ đông, bao gồm sự hỗ trợ tài chính, uy tín thương hiệu, khả năng huy động vốn và năng lực quản trị chuyên nghiệp, từ đó góp phần ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động của Vinpearl. Điều này tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và đảm bảo lợi ích lâu dài cho cả cổ đông lớn và cổ đông thiểu số.

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập

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

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 11/04/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	**Cổ đông trong nước**	117	1.793.300.377	100
1	Tổ chức	03	1.534.095.781	85,55
2	Cá nhân	114	259.204.596	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	1.793.300.377	100

Nguồn: Danh sách cổ đông Vinpearl tại ngày 11/04/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Vinpearl, những công ty mà Vinpearl đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vinpearl.

5.1. Công ty mẹ của Vinpearl

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

5.2. Công ty con của Vinpearl

5.2.1. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An

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, Việt Nam
Số giấy CN ĐKDN	0108519841
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Vốn điều lệ đăng ký	502.751.350.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	502.751.350.000 VND
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 tại Vinpearl	0,00%

Kết quả hoạt động kinh doanh (Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	2023	2024
1	Doanh thu thuần	24.840	24.840
2	Lợi nhuận gộp	(2.351)	(725)
3	Lợi nhuận trước thuế	(445)	4.502
4	Lợi nhuận sau thuế	(445)	3.686
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.037	6.723

Nguồn: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An

5.2.2. Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

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, Việt Nam
Số giấy CN ĐKDN	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 VND
Vốn điều lệ thực góp	2.918.771.000.000 VND
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 tại Vinpearl	0,00%

Kết quả hoạt động kinh doanh (Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	2023	2024
1	Doanh thu thuần	804.697	7.292.653
2	Lợi nhuận gộp	13.439	3.659.391
3	Lợi nhuận trước thuế	(156.861)	3.428.858
4	Lợi nhuận sau thuế	(156.861)	2.789.889
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(235.587)	2.554.302

Nguồn: Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2023/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể mua 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 2 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

5.2.3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa

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, Việt Nam
Số giấy CN ĐKDN	2803022903
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Vốn điều lệ đăng ký	687.000.000.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	687.000.000.000 VND
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 tại Vinpearl	0,00%

Kết quả hoạt động kinh doanh (Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	2023	2024
1	Doanh thu thuần	48.051	67.793
2	Lợi nhuận gộp	(17.942)	(21.236)
3	Lợi nhuận trước thuế	(27.430)	(44.171)
4	Lợi nhuận sau thuế	(27.430)	(44.171)
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(27.365)	(71.536)

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2023/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024, đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa, cụ thể mua 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.

Tính đến ngày 29 tháng 2 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

5.2.4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81

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, Việt Nam

Số giấy CN ĐKDN	0317164455
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Vốn điều lệ đăng ký	1.605.485.800.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	1.605.485.800.000 VND
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 tại Vinpearl	0,00%
Kết quả hoạt động kinh doanh (Đơn vị: triệu đồng)	

STT	Chỉ tiêu	2023	2024
1	Doanh thu thuần	243.985	495.577
2	Lợi nhuận gộp	34.801	179.281
3	Lợi nhuận trước thuế	(16.037)	19.157
4	Lợi nhuận sau thuế	(16.037)	18.119
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(16.049)	2.070

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81

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

Tính đến ngày 29 tháng 2 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

5.2.5. Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

Tên công ty	**Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội**
Ngày thành lập	24/07/2023
Địa chỉ trụ sở chính	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
Số giấy CN ĐKDN	2902171014
Ngành nghề kinh doanh chính	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Vốn điều lệ đăng ký	1.263.803.000.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	1.263.803.000.000 VND
Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại công ty con	99,992%
Tỷ lệ biểu quyết của Vinpearl tại công ty con	99,992%
Tỷ lệ sở hữu, biểu quyết của công ty tại Vinpearl	0,00%

Kết quả hoạt động kinh doanh (Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	2023	2024
1	Doanh thu thuần	20.408	228.111
2	Lợi nhuận gộp	(5.858)	16.600
3	Lợi nhuận trước thuế	(15.871)	(49.047)
4	Lợi nhuận sau thuế	(15.871)	(49.047)
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(15.871)	(49.047)

Nguồn: Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội ("Vinpearl Cửa Hội") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2902171014 ngày 24/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu, trên cơ sở được tách từ Công ty Cổ phần Vinpearl ("Vinpearl") theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10/07/2023 của Vinpearl. Kể từ thời điểm tách tới nay, vốn điều lệ của CTCP Vinpearl Cửa Hội là 1.263.803.000.000 đồng, trong đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu 126.370.900 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,992% vốn điều lệ CTCP Vinpearl Cửa Hội. Công ty Cổ phần Cửa Hội là Chủ đầu tư dự án Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào Thành phố Vinh) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1626687807, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 08/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 12/11/2024 thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("**Nghị quyết HĐQT số 22**"), hai bên thống nhất và ký Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 14/2024/HĐCN/VGR-VPL ngày 14/11/2024 để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sang Vinpearl, nội dung cụ thể như sau:

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
- Số lượng cổ phần dự kiến nhận chuyển nhượng: 126.370.900 cổ phần, tương đương 99,992% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.
- Giá chuyển nhượng: 14.679,9883842641 đồng/cổ phần.
- Tổng giá trị giao dịch dự kiến: 1.855.123.344.109 đồng.

- Tại Nghị quyết ĐHĐCĐ của Vinpearl số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 về việc thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08") và Nghị quyết HĐQT của Vinpearl số 24/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 20/11/2024 về việc Thông qua triển khai chi tiết và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị quyết HĐQT số 24"), ĐHĐCĐ và HĐQT Vinpearl đã thông qua phương án sử dụng 1.855.000.000.000 đồng từ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để thực hiện nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần của Vinpearl Cửa Hội. Thời gian sử dụng vốn dự kiến là Quý II – Quý III/2025. Đối với phần thiếu hụt do chênh lệch giữa phần vốn thu được từ đợt chào bán để nhận chuyển nhượng cổ phần Vinpearl Cửa Hội và giá trị giao dịch thực tế, HĐQT sẽ sử dụng vốn tự có và các nguồn hợp lệ khác để bù đắp.

Căn cứ để xác định giá chuyển nhượng quy định tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08, Nghị quyết HĐQT số 22 và Nghị quyết HĐQT số 24 dựa trên Chứng thư thẩm định giá số 067/2024/892/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 11/11/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh. Tại chứng thư, giá trị hợp lý Vốn chủ sở hữu của Vinpearl Cửa Hội tại ngày 31/10/2024 được xác định là 1.855.261.336.000 đồng, tương đương giá trị 1 cổ phần là 14.860 đồng/cổ phần, cao hơn giá chuyển nhượng dự kiến.

Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 11/02/2025, Hội đồng Quản trị Vinpearl đã thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và các vấn đề khác có liên quan, trong đó thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán bao gồm việc điều chỉnh thời gian sử dụng vốn để nhận chuyển nhượng cổ phần Vinpearl Cửa Hội sớm hơn dự kiến vào Quý I/2025. Đến ngày 14/02/2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 126.370.900 cổ phần, tương đương 99,992% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và đã được ghi nhận vào Sổ đăng ký cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội.

5.3. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Vinpearl

Ngoài công ty mẹ được nêu tại Mục 5.1 Phần IV của Bản Cáo Bạch, thời điểm hiện tại không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

5.4. Danh sách những công ty mà Vinpearl đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Ngoài những công ty con được nêu tại Mục 5.2 Phần IV của Bản Cáo Bạch, thời điểm hiện tại không có công ty nào khác mà Vinpearl nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

6.1.1. Mô tả sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty Cổ phần Vinpearl hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, nhà hàng và ẩm thực, đóng góp hơn 90% cơ cấu doanh thu thuần trong các năm 2022 và 2023, và gần 60% trong năm 2024. Được định vị là tổ hợp trải nghiệm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí chất lượng cao, chuyên nghiệp với quy mô lớn tại Việt Nam, Vinpearl hiện diện tại các thành phố lớn và các điểm đến du lịch, hình thành nên những siêu quần thể bao gồm khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí và sân golf tại các vị trí chiến lược trên khắp cả nước.

Các dự án của Vinpearl được triển khai dựa trên các đánh giá nghiên cứu khả thi bài bản, nhằm mang đến những sản phẩm phù hợp với nhu cầu ngày càng đa dạng và khắt khe của khách hàng. Là thành viên của Vingroup, Vinpearl được thừa hưởng những lợi thế vượt trội sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án quy mô lớn, đội ngũ nhân sự năng động với trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup.

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

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

6.1.1.1. Khách sạn và khu nghỉ dưỡng

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.

Các dự án tiêu biểu:

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

❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

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

❖ **Thông tin cụ thể**

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

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

❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

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

❖ **Thông tin cụ thể**

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

- Năm đưa vào hoạt động: 2018

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

❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

❖ **Thông tin cụ thể**

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

- Năm đưa vào hoạt động: 2015

Dự án 4: Khách sạn Sheraton Vinh

❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

❖ **Thông tin cụ thể**

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

6.1.1.2. Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí

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

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nha Trang

❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

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

- Thử thách những trái tim dũng cảm nhất khi chinh phục 6 trò chơi cảm giác mạnh đẳng cấp thế giới tại phân khu cảm giác mạnh: Cuộc phiêu lưu hầm mỏ, Đu quay dây văng, Đua xe trên không ... Đặc biệt, du khách có thể trải nghiệm trò chơi đường trượt dài 1.865m, hệ thống xe trượt quanh núi dài nhất Đông Nam Á, Zipline dài nhất, dốc nhất và có cú nhảy tiếp nhất cao nhất tại Việt Nam
- Mục sở thị Xứ sở vạn hoa rực rỡ với các bộ sưu tập "kỳ hoa dị thảo" khổng lồ đến từ 5 châu được tái hiện trong những "tiểu vũ trụ" thực vật tràn đầy nhựa sống: Vườn cây không khí (Sky garden) với các loài cây quý hiếm tới từ từng rậm nhiệt đới Nam Mỹ, Đồi vạn hoa rực rỡ trưng bày các loài hoa hồng, hoa tulip tới từ khắp nơi trên thế giới, không gian văn hóa Nhật bản với cầu đá, cổng Tori tại vườn Nhật, xứ sở xương rồng với hơn 8.000 loài, nắm giữ 3 kỷ lục của Việt Nam.

- Cảm nhận được sự hồi hộp, phấn khích, xen lẫn choáng ngợp khi thu trọn toàn bộ cảnh quan kỳ vĩ của vịnh biển quyến rũ với Bánh xe bầu trời, sở hữu chiều cao kỷ lục lên tới 120m và là công trình vòng quay lớn nhất tại Việt Nam, top 10 vòng quay cao nhất của thế giới.
- Ghé thăm Thế giới diệu kỳ (Fairy land), lạc bước vào không gian cổ tích lung linh với những trò chơi dành riêng cho trẻ nhỏ: Lâu đài vũ trụ, Vương quốc kẹo ngọt..., trải nghiệm "Tata Show", show diễn thực cảnh đa phương tiện đẳng cấp thế giới đầu tiên tại Việt Nam, dài 40 phút, sử dụng đỉnh cao công nghệ âm thanh, ánh sáng, vũ đạo chân thực
- Trải nghiệm Công viên nước trên đảo sở hữu số lượng trò chơi nhiều nhất Châu Á, thử thách bản thân tại đường trượt ở độ cao 17,3m tại 2 trò chơi nước hấp dẫn là Đĩa bay vũ trụ và Cơn cuồng nộ của Hải Vương
- Khám phá hệ sinh thái biển lung linh, kỳ bí, nơi 30.000 loài sinh vật biển cư ngụ và chiêm ngưỡng show diễn Nàng tiên cá đầy bí ẩn.

❖ **Thông tin cụ thể**

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

Dự án 2: Công viên bán hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc

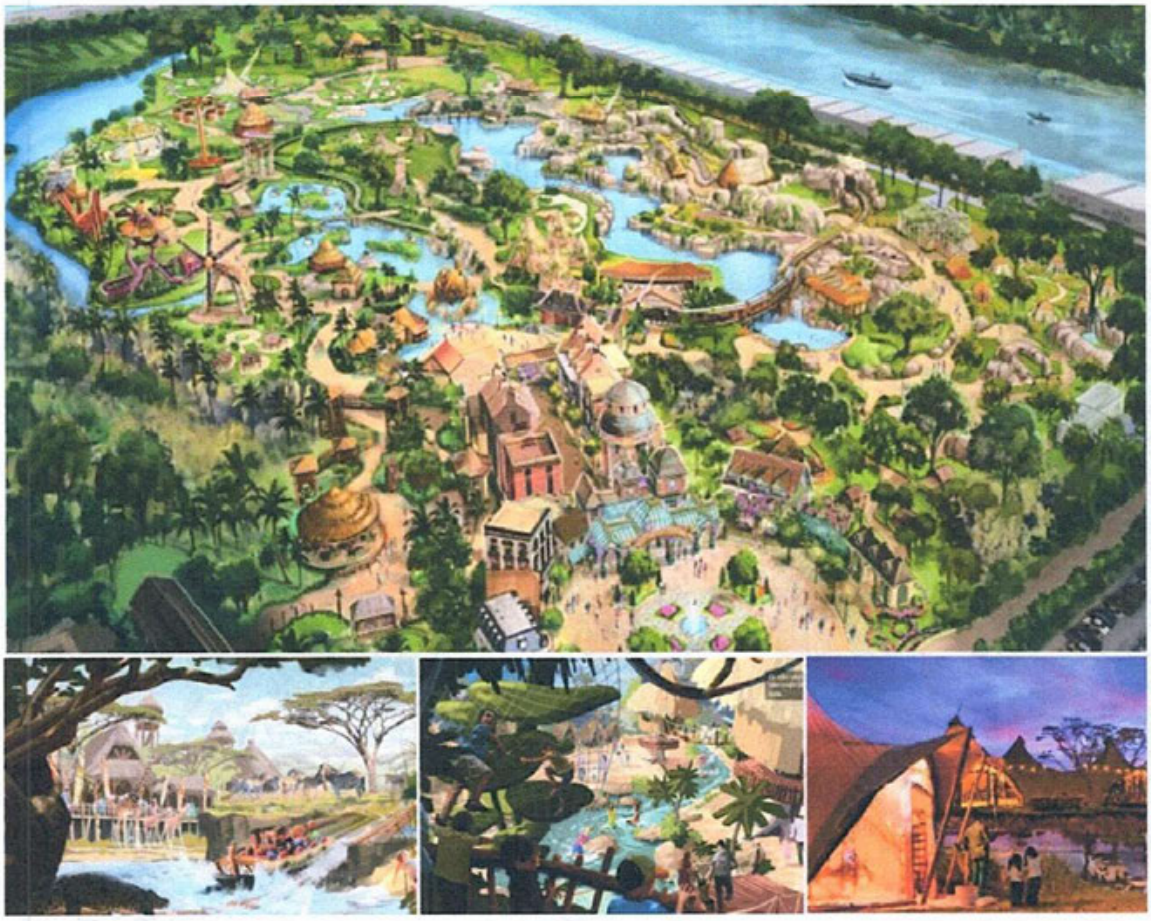
❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

❖ **Thông tin cụ thể**

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

Dự án 3: VinWonders Vũ Yên



❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

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

❖ **Thông tin cụ thể**

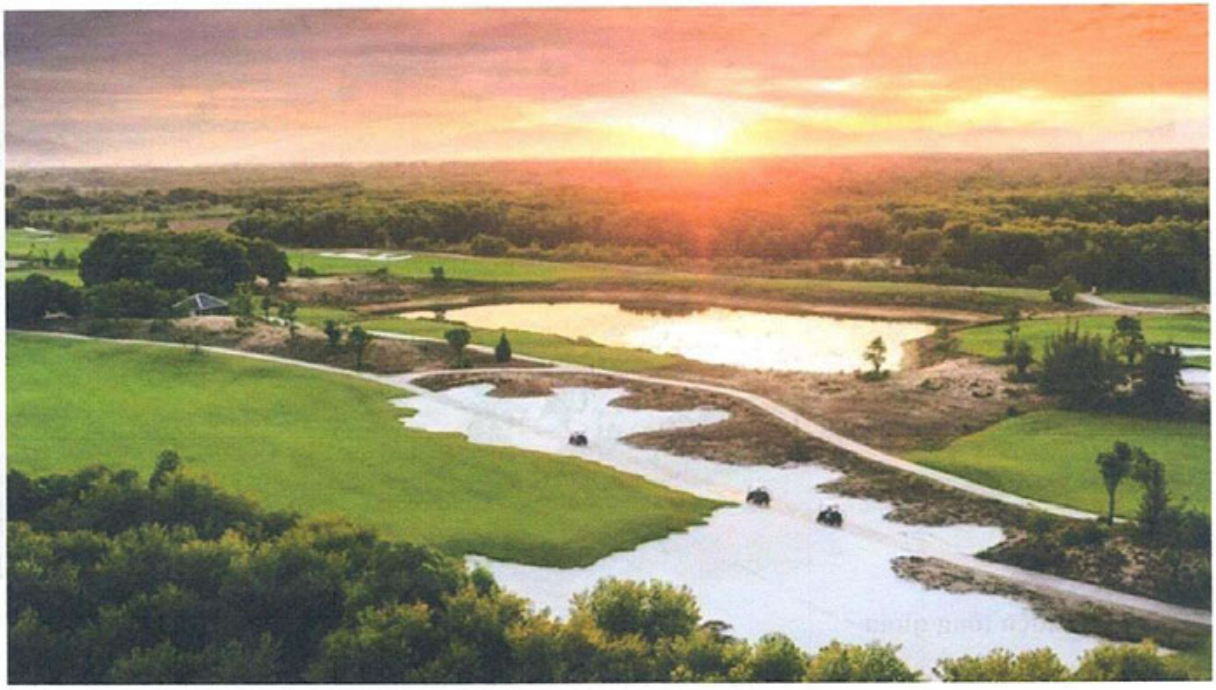
- Vai trò của Vinpearl: Công ty quản lý
- Loại hình sản phẩm: Công viên chủ đề, vườn thú mở
- Vị trí: Đảo Vũ Yên, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô: 39 ha (bao gồm diện tích Học viện ngựa)
- Năm đưa vào hoạt động: dự kiến 2025

6.1.1.3. Sân golf

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

Các dự án tiêu biểu:

Dự án 1: Vinpearl Golf Nam Hội An



❖ **Giới thiệu tổng quan**

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

❖ **Thông tin cụ thể**

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

Dự án 2: Vinpearl Golf Hải Phòng

❖ **Giới thiệu tổng quan**

Tọa lạc tại ví trí thuận tiện, gần trung tâm thành phố, Vinpearl Golf Hải Phòng là điểm đến yêu thích của golfer cho những trải nghiệm golf đẳng cấp. Được thiết kế bởi IMG Worldwide, Vinpearl Golf Hải Phòng sở hữu 36 hố golf với 2 sân golf riêng biệt: 18 hố sân hồ và 18 hố sân đầm lầy, thay đổi

trải nghiệm của người chơi với những góc nhìn độc đáo ra hướng cảng Đình Vũ hay về hướng thành phố cảng sôi động.

❖ **Thông tin cụ thể**

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

6.1.1.4. 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.

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

Bảng 4. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2023		2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.601.105	92,94%	8.485.980	59,03%
Chuyển nhượng bất động sản	569.452	6,15%	5.890.169	40,97%
Hoạt động khác	83.546	0,90%	0	0%
Tổng cộng	**9.254.103**	**100%**	**14.376.149**	**100%**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2023		2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Dịch vụ khách sạn, vui chơi	(3.086.819)	120,15%	940.091	32,83%

giải trí và các dịch vụ liên quan				
Chuyển nhượng bất động sản	435.887	(16,97%)	1.922.989	67,17%
Hoạt động khác	81.840	(3,19%)	0	0%
Tổng cộng	**(2.569.092)**	**100%**	**2.863.080**	**100%**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Bảng 5. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo loại hình dịch vụ của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2023		2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.097.506	98,70%	6.031.423	99,01%
Chuyển nhượng bất động sản	0	0%	60.396	0,99%
Hoạt động khác	80.000	1,30%	0	0%
Tổng cộng	**6.177.506**	**100%**	**6.091.819**	**100%**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2023**		**2024**	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(3.587.273)	102,28%	786.953	94,23%
Chuyển nhượng bất động sản	0	0%	48.183	5,77%
Hoạt động khác	80.000	(2,28%)	0	0%
Tổng cộng	**(3.507.273)**	**100%**	**835.136**	**100%**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Cơ cấu doanh thu của Công ty trong những năm gần đây có ghi nhận doanh thu bất động sản, cụ thể là 6% tổng doanh thu hợp nhất năm 2023, và gần 41% tổng doanh thu hợp nhất năm 2024. Đây là loại hình doanh thu có lợi nhuận gộp cao, tuy nhiên không phải hoạt động kinh doanh chính của Vinpearl.

Doanh thu hợp nhất của của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ, với năm 2024 tăng hơn 55% so với năm 2023, mặc dù năm 2024 công ty đã không còn ghi nhận doanh thu vận hành của biệt thự biển và condotel do chuyển mô hình kinh doanh từ tự vận hành sang quản lý (doanh thu vận hành của loại hình này chiếm từ 25-30% tổng doanh thu vận hành trong quá khứ).

Chi tiết doanh thu và lợi nhuận gộp giai đoạn 2023-2024 của mảng chuyển nhượng bất động sản theo từng dự án như sau:

	Năm 2023	Năm 2024	
Đơn vị: triệu đồng	Shophouse Vinwonder Phú Quốc phân khu Châu Âu	Shophouse Vinwonder Phú Quốc phân khu Hy Lạp	Shophouse Vinpearl Nha Trang
Doanh thu (a)	569.452	60.396	5.829.773
Giá vốn (b)	133.565	12.213	3.954.967
Lợi nhuận gộp (c)	435.887	48.183	1.874.806
Công nợ còn phải thu khách hàng (*)	32.411	3.736	359.828

(a) Doanh thu bất động sản là giá trị thỏa thuận trong hợp đồng mua bán ("HĐMB") (không bao gồm giá trị VAT và Kinh phí bảo trì) trừ đi các khoản hỗ trợ lãi suất cho khách hàng nếu có.

(b) Giá vốn bất động sản bao gồm chi phí tiền thuê đất trả 1 lần và chi phí xây dựng bất động sản bán.

(c) Lợi nhuận gộp bằng doanh thu bất động sản trừ đi giá vốn bất động sản

(*) Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua đã thanh toán đầy đủ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng. Đây là các khoản công nợ còn phải thu tính đến thời điểm 31.12.2024 tương ứng với 5% giá trị HĐMB trước VAT và Kinh phí bảo trì, sẽ được thanh toán khi bên mua được cung cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản của Công ty là hoạt động không cốt lõi, không thường xuyên. Do đó, Công ty đánh giá lợi nhuận của hoạt động kinh doanh này sẽ không ghi nhận tăng trưởng thường xuyên trong tương lai.

6.2. Nguyên vật liệu

a) Nguồn nguyên vật liệu

Các doanh nghiệp kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên giải trí và sân golf như Vinpearl sử dụng đa dạng nguồn nguyên vật liệu để xây dựng, duy trì và vận hành cơ sở kinh doanh của mình. Các vật liệu xây dựng chính bao gồm cát, xi măng, đá, thép, gỗ, ván ép và kính, được sử dụng cho các công trình như tòa nhà, bể bơi, cầu thang, vách ngăn, hệ thống mái che và các khu vực cảnh quan ngoài trời. Ngoài ra, gạch, đá hoa cương, gỗ cao cấp, các loại gạch men đặc biệt và các vật liệu trang trí như vải, da, nỉ, kim loại mạ vàng hoặc mạ bạc được dùng để hoàn thiện nội thất, trang trí không gian và tạo nên sự sang trọng cho các phòng nghỉ, khu vực nhà hàng và sảnh chờ.

Để phục vụ cho các hoạt động hàng ngày, các cơ sở của Vinpearl còn sử dụng nhiều nguyên liệu khác nhau như thực phẩm tươi sống, đồ uống cao cấp, vật tư vệ sinh, vật tư y tế, hóa chất làm sạch và các sản phẩm tiêu hao khác. Những nguyên liệu này được cung cấp bởi các nhà phân phối uy tín, bao gồm cả doanh nghiệp trong nước và quốc tế, nhằm đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng, sự an toàn và độ bền trong quá trình vận hành. Bên cạnh đó, Vinpearl cũng chú trọng sử dụng các nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, góp phần bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và phát triển bền vững.

b) Sự ổn định của các nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Các nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ đầu vào cho Vinpearl là những đơn vị uy tín, có kinh nghiệm lâu năm và mối quan hệ đối tác chiến lược bền vững với Công ty. Đây đều là những doanh nghiệp có năng lực hoạt động ổn định, quy trình quản lý chuyên nghiệp và khả năng cung ứng nguồn nguyên vật liệu với số lượng lớn, đáp ứng các tiêu chuẩn cao về chất lượng trong thời gian dài. Ngoài ra, các nhà cung cấp này thường xuyên phối hợp với Vinpearl để đảm bảo tiến độ giao hàng và đáp ứng các yêu cầu đặc thù của từng dự án.

Bên cạnh việc duy trì mối quan hệ tốt với các đối tác chiến lược, Vinpearl cũng triển khai các giải pháp đa dạng hóa nguồn cung ứng nhằm giảm thiểu rủi ro từ sự phụ thuộc vào một số nhà cung cấp nhất định. Công ty không chỉ tìm kiếm các đối tác mới trong nước mà còn mở rộng hợp tác với các nhà cung cấp quốc tế, đặc biệt là trong các lĩnh vực nguyên vật liệu xây dựng cao cấp, thực phẩm chất lượng cao và công nghệ tiên tiến. Việc tối ưu hóa nguồn cung giúp Vinpearl cân bằng giữa chất lượng,

chi phí, và tính bền vững trong hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo đáp ứng kịp thời các nhu cầu biến động trên thị trường.

c) Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Giá cả nguyên vật liệu có ảnh hưởng trực tiếp và sâu rộng đến doanh thu và lợi nhuận của Vinpearl. Khi giá nguyên vật liệu tăng, đặc biệt là các loại vật liệu xây dựng như thép, xi măng, kính, hay các vật liệu trang trí cao cấp như đá hoa cương, gỗ tự nhiên, chi phí đầu tư cho các dự án mới sẽ đội lên, đồng thời làm gia tăng chi phí duy trì và nâng cấp cơ sở vật chất hiện có. Điều này khiến tổng chi phí vận hành, từ xây dựng đến dịch vụ, tăng lên đáng kể. Để bù đắp, Vinpearl có thể phải điều chỉnh tăng giá dịch vụ, tuy nhiên việc tăng giá cần được cân nhắc kỹ lưỡng để tránh tác động tiêu cực đến sức mua của khách hàng, đặc biệt trong các phân khúc nhạy cảm về giá.

Nếu không thể tăng giá dịch vụ hoặc tối ưu hóa các nguồn lực, lợi nhuận của Công ty có thể bị giảm do chi phí đầu vào vượt ngưỡng kiểm soát. Ngoài ra, giá nguyên vật liệu tăng cao còn gây áp lực lên các kế hoạch đầu tư và mở rộng của Vinpearl, khiến các dự án có thể bị trì hoãn hoặc phải điều chỉnh quy mô. Điều này gián tiếp làm chậm lại cơ hội tăng trưởng doanh thu dài hạn, ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Để giảm thiểu rủi ro từ sự biến động của giá nguyên vật liệu, Vinpearl áp dụng nhiều biện pháp đồng bộ. Công ty không chỉ tích cực tìm kiếm các nguồn cung ứng thay thế có chi phí cạnh tranh hơn mà còn đàm phán lại hợp đồng với các nhà cung cấp hiện tại để tối ưu hóa giá mua và điều khoản thanh toán. Ngoài ra, Vinpearl chú trọng nâng cao hiệu quả quản lý nguyên vật liệu, giảm thiểu lãng phí thông qua việc tối ưu hóa quy trình sử dụng và triển khai các giải pháp công nghệ hiện đại trong quản lý kho vận.

Đa dạng hóa danh mục sản phẩm và dịch vụ cũng là một chiến lược quan trọng, giúp giảm sự phụ thuộc vào các nguyên vật liệu cụ thể và mở rộng phạm vi kinh doanh sang các lĩnh vực có mức độ ảnh hưởng ít hơn từ biến động giá cả. Đồng thời, Công ty thường xuyên theo dõi sát sao thị trường nguyên vật liệu để có thể đưa ra các dự báo kịp thời và điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt, đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời trong mọi hoàn cảnh..

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 6. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Cơ cấu chi phí Hợp nhất	2023		2024	
	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	11.823.195	127,76%	11.513.069	80,08%
Chi phí bán hàng	604.943	6,54%	617.569	4,30%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	912.748	9,86%	1.664.478	11,58%

Chi phí tài chính	3.898.466	42,13%	1.740.331	12,11%
Chi phí khác	87.772	0,95%	212.631	1,48%

Cơ cấu chi phí Công ty mẹ	2023		2024	
	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	9.684.779(*)	156,77%	5.256.683	86,29%
Chi phí bán hàng	537.120	8,69%	495.218	8,13%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	508.692	8,23%	(228.966)	(3,76%)
Chi phí tài chính	3.671.795	59,44%	1.636.341	26,86%
Chi phí khác	56.347	0,91%	139.689	2,29%

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

Trong năm 2024, Vinpearl đã hoàn thành triển khai và theo đuổi được mục tiêu kiểm soát và tối ưu chi phí, đóng góp đáng kể vào việc cải thiện biên lợi nhuận của Công ty so với các năm trước. Đây là kết quả của sự tập trung vào tinh giản chi phí, triển khai bài bản và liên tục thúc đẩy việc tìm kiếm giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động. Cụ thể:

- Trong năm 2024, giá vốn hàng bán hợp nhất giảm nhẹ 2,62%, trong khi tỷ lệ giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần giảm 47,68% so với năm 2023. Trong các cấu phần chi phí giá vốn, Công ty đã thực hiện các chính sách để tối ưu hóa chi phí nguyên vật liệu thông qua việc tìm nguồn cung ứng hiệu quả, dẫn đến tỷ lệ chi phí này trên doanh thu thuần giảm 6% trong năm 2024. Bên cạnh đó, chi phí nhân công – một trong những yếu tố chính cấu thành nên giá vốn hàng bán – đã được tiết giảm đáng kể nhờ vào việc Công ty từng bước tối ưu hóa quy trình vận hành và kinh doanh. Việc ứng dụng công nghệ và máy móc hiện đại giúp nâng cao năng suất lao động và hiệu quả làm việc, từ đó giúp chi phí nhân công trên tổng doanh thu năm 2024 giảm 18% so với năm 2023.
- Năm 2024, Công ty cũng đã thực hiện các chính sách để tối ưu các chi phí tài chính hoặc dòng tiền của doanh nghiệp, thực hiện tái cơ cấu các khoản nợ vay, tất toán các khoản nợ vay, thay bằng các khoản vay có mức lãi suất phù hợp với tình hình lãi suất cơ bản đang trên đà giảm, tiêu biểu là khoản vay hợp vốn với các ngân hàng nước ngoài theo thông tin đã được trình bày tại mục 11.1.f Mục IV Bản Cáo Bạch.
- Vinpearl thiết lập cơ chế giám sát liên tục thông qua các báo cáo định kỳ và công cụ trực quan, giúp phát hiện kịp thời các sai lệch hoặc vấn đề cần điều chỉnh. Công ty cũng liên tục truyền thông, đào tạo để cán bộ nhân viên tại tất cả các cấp thấm nhuần hành động tối ưu.

Bên cạnh đó, mô hình tài chính và các công cụ báo cáo quản trị của Công ty đã được nâng cấp toàn diện, cải thiện khả năng giám sát chiến lược và hỗ trợ ra quyết định nhanh chóng, chính xác. Công cụ dự báo tài chính hoàn thiện đã giúp Công ty dự đoán lợi nhuận của từng đơn vị kinh doanh và toàn Công ty trong thời gian ngắn, từ đó nâng cao hiệu quả các quyết định kinh doanh và vận hành.

Trong lĩnh vực mua sắm, công tác rà soát tinh gọn đã đảm bảo nâng cao hiệu quả cung cấp dịch vụ mua sắm, tối ưu chi phí đầu vào cho toàn hệ thống Vinpearl.

Đồng thời, nhiều dự án tự động hóa và số hóa đã được triển khai hoàn tất, mang lại sự cải thiện rõ rệt về hiệu suất trên toàn công ty, từ các cơ sở vận hành đến khối hỗ trợ, giúp tối ưu nguồn lực và nâng cao hiệu quả hoạt động tổng thể.

Đối với các chi phí trên báo cáo tài chính hợp nhất, giá vốn hàng bán là yếu tố chi phí lớn nhất đối với Vinpearl, chiếm 127,76% doanh thu thuần năm 2023 và 80,08% năm 2024. Tỷ lệ này ở mức cao do chi phí nhân công, khấu hao tài sản cố định, và chi phí mua ngoài lớn. Chi phí bán hàng chiếm 6,54% doanh thu thuần năm 2023 và 4,30% năm 2024. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 9,86% doanh thu thuần năm 2023, và tăng nhẹ lên 11,58% năm 2024. Chi phí tài chính chiếm 42,13% doanh thu thuần năm 2023, và chỉ còn 12,11% năm 2024. Chi phí khác chiếm 0,95% doanh thu thuần năm 2023, và tăng nhẹ lên 1,48% năm 2024.

Đối với công ty mẹ, giá vốn hàng bán chiếm 156,77% doanh thu thuần năm 2023 và 86,29% năm 2024. Chi phí bán hàng chiếm 8,69% doanh thu thuần năm 2023 và 8,13% năm 2024. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 8,23% doanh thu thuần năm 2023, và ở mức âm 3,76% năm 2024 do ghi nhận hoàn nhập dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn. Chi phí tài chính chiếm 59,44% doanh thu thuần năm 2023 và chỉ còn 26,86% năm 2024. Chi phí khác chiếm 0,91% doanh thu thuần năm 2023, và tăng nhẹ lên 2,29% năm 2024.

Những con số này cho thấy Vinpearl đã có những nỗ lực đáng kể trong việc kiểm soát chi phí, đặc biệt là chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính.

(*) Trong khoản mục Giá vốn hàng bán tại BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty bao gồm khoản bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc, thông tin cụ thể như sau:

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020").

Theo đó, khoản bù lỗ 1.123.273 triệu đồng của Vinpearl cho Công ty Du lịch Phú Quốc trong năm 2023 được tính toán theo điều khoản phân chia lợi nhuận thuộc HĐHTĐT 2020.

6.4. Trình độ công nghệ

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

Khách sạn và khu nghỉ dưỡng:

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

- Check-in và tự động tạo code mở cửa phòng

VinWonders:

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

Vinpearl Golf:

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

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

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

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

- Hệ thống kiểm soát nhận diện và kiểm soát bằng khuôn mặt tự động
- Robot kế toán tự động hoạch toán doanh thu, chi phí
- Báo cáo quản trị (MIS) tự động và theo thời gian thực
- Ký kết văn bản, hợp đồng trực tuyến (online)
- Hệ thống bảo mật, AI phân tích lỗ hổng và hành vi người dùng
- Dữ liệu tập trung thông tin khách hàng (Datalake), AI phân tích thói quen, hành vi của khách.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

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

Phạm vi và Chiến lược Nghiên cứu & Phát triển:

- **Đổi mới sản phẩm, dịch vụ**: Công ty tập trung vào phát triển các sản phẩm và dịch vụ xuất sắc, không ngừng cập nhật xu hướng quốc tế và thị hiếu khách hàng để gia tăng giá trị và thu hút thêm khách hàng mới.

- **Ứng dụng công nghệ tiên tiến**: Ứng dụng công nghệ xanh, AI, và các giải pháp số hóa nhằm tăng cường trải nghiệm khách hàng và hiệu suất hoạt động cho các công viên giải trí, khách sạn và sân gôn.
- **Tính bền vững và trách nhiệm xã hội**: Các dự án R&D ưu tiên phát triển bền vững bằng cách tối ưu hóa tài nguyên, sử dụng vật liệu thân thiện với mô trường, hướng đến yếu tố địa phương. Những nỗ lực này không chỉ giảm tác động đến môi trường mà còn xây dựng giá trị xã hội tích cực và tăng cường trải nghiệm khách hàng.

Quy trình Nghiên cứu & Phát triển:

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

Đầu tư và Quản lý Tài chính cho R&D:

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

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Với vị thế là một trong các Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, nhà hàng và ẩm thực uy tín tại Việt Nam, Vinpearl luôn duy trì việc quản lý chất lượng và đảm bảo chất lượng ở mức cao nhất. Thông qua việc áp dụng các phương thức quản lý chất lượng tối ưu, Vinpearl đã mang đến cho khách hàng không chỉ những sản phẩm hoàn thiện mà còn sang trọng, đẳng cấp.

a) Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Vinpearl đã xây dựng quy trình kiểm soát chất lượng trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, nhà hàng và ẩm thực dựa trên các tiêu chuẩn quốc tế, đầu tư mạnh vào công tác kiểm soát chất lượng. Doanh nghiệp áp dụng những phương pháp tiên tiến và quy trình đầy đủ để kiểm tra và chẩn đoán lỗi tại từng khâu trong quy trình cung cấp dịch vụ. Ngoài ra, Vinpearl chú trọng vào việc đào tạo đội ngũ nhân viên phục vụ, giúp họ luôn nắm rõ về chất lượng/tiêu chuẩn, và nhanh chóng khắc phục các hiện trạng để đảm bảo sự hài lòng của khách hàng ở mức cao nhất. Các hệ thống kiểm tra, giám sát được thiết lập liên tục, đảm bảo chất lượng dịch vụ từ lưu trú đến các hoạt động vui chơi, giải trí và ẩm thực, nhằm mang đến trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng.

Vinpearl áp dụng các phần mềm quản lý hiện đại để hỗ trợ quản lý các hoạt động quan trọng như đặt phòng, dịch vụ lưu trú, quản lý thông tin khách hàng và tài chính. Đặc biệt, hệ thống phần mềm này giúp tối ưu hóa quy trình hoạt động, từ quản lý bán hàng đến theo dõi các dịch vụ vui chơi giải trí và nhà hàng, nâng cao hiệu quả công việc và sự hài lòng của khách hàng. Ngoài ra, Vinpearl cũng đã xây dựng các tiêu chuẩn thiết kế cho các khu nghỉ dưỡng và trung tâm hội nghị, bao gồm chuẩn hóa các hạng mục như cảnh quan, kiến trúc, nội thất và các hệ thống cơ điện (chiếu sáng, điều hòa, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy). Việc này không chỉ giúp tiết kiệm vật liệu, giảm thiểu lãng phí và tác động môi trường mà còn đảm bảo tính bền vững và phù hợp với hoạt động vận hành lâu dài của các cơ sở.

b) Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

Vinpearl đã xây dựng quy trình quản lý chất lượng dịch vụ chặt chẽ, bao gồm các tiểu quy trình để quản lý ngân sách, chi phí, tiến độ, chất lượng dịch vụ và đáp ứng các yêu cầu pháp lý. Công ty áp dụng các tiêu chí nghiêm ngặt trong việc lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ và đối tác, đồng thời đảm bảo có đội ngũ giám sát thường xuyên để kiểm tra chất lượng từng khâu trong quy trình cung cấp dịch vụ. Bộ phận kiểm tra chất lượng của Vinpearl bao gồm các chuyên gia giàu kinh nghiệm trong các lĩnh vực như quản lý dịch vụ khách sạn, cơ sở hạ tầng và ẩm thực, vệ sinh an toàn thực phẩm,… đảm bảo rằng tất cả các hoạt động từ lưu trú, vui chơi giải trí đến nhà hàng luôn đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng cao nhất, an toàn nhất.

6.7. Hoạt động Marketing

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

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

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

6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Tên đầy đủ của Công ty là Công ty Cổ phần Vinpearl. Hiện tại, Vinpearl đang sử dụng các nhãn hiệu chính sau:

VINPEARL	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 101198 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 13/10/2026
VINWONDERS	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 451406 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vingroup, có hiệu lực đến ngày 4/2/2030 (Vingroup đã chuyển nhượng cho Vinpearl và đang hoàn thiện thủ tục cập nhật chủ sở hữu)
VINPEARL SAFARI	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 305176 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 27/10/2025
VINPEARL GOLF CLUB	Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 140532 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl, có hiệu lực đến ngày 02/05/2028

Nguồn: Vinpearl

6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

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

Bảng 7. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

STT	Tên đối tác (*)	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
2	Công ty Expedia	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	174.029	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty TNHH du lịch Marketing Highland	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	1/12/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	140.562	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
4	Công ty TNHH Booking.com	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	111.313	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
5	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	20/10/2022	01/01/2023 – 31/12/2023	107.812	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
6	Công ty TNHH San Hô Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	1/1/2023	01/01/2023 – 31/12/2023	66.859	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí
II	**HỢP ĐỒNG MUA HÀNG**					
1	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	55.607	Sản phẩm đầu vào
2	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	52.972	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	49.975	Sản phẩm đầu vào

STT	Tên đối tác (*)	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
4	Hộ kinh doanh cá cảnh Nemo	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	22.801	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty TNHH TMDV Thành Lý	Thực phẩm	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	22.375	Sản phẩm đầu vào
6	Công ty Cổ phần TMDV Thành Bắc	Hàng hóa; dịch vụ	2022 – 2023	01/01/2023 – 31/12/2023	21.543	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

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

Bảng 8. Các hợp đồng lớn đã thực hiện năm 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên đối tác (*)	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
I	**HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG**					
1	Công ty TNHH Agoda	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	203.509	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
2	Công ty Expedia	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	140.844	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
3	Công ty Klook	Vé vào cổng Vinwonders	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	139.358	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí
4	Công ty TNHH San Hô Đỏ	Vé vào cổng Vinwonders	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	130.214	Sản phẩm đầu ra: Vui chơi giải trí

STT	Tên đối tác (*)	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm/ dịch vụ
5	Công ty TNHH NT Travel	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	115.670	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
6	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Anex Việt Nam	Phòng lưu trú cùng các dịch vụ ẩm thực, lễ tiệc và các dịch vụ khác tại khách sạn	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	104.534	Sản phẩm đầu ra: Khách sạn và khu nghỉ dưỡng
II	**HỢP ĐỒNG MUA HÀNG**					
1	DNTN Nguyễn Thị Thanh Huệ	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	78.728	Sản phẩm đầu vào
2	Công ty TNHH Jebsen & Jensen (Việt Nam)	Hàng hóa	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	66.634	Sản phẩm đầu vào
3	Công ty TNHH Thủy sản Hạnh Nhi	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	51.552	Sản phẩm đầu vào
4	Công ty Cổ phần Đại Tân Việt	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	50.676	Sản phẩm đầu vào
5	Công ty TNHH Hoài Giang Xanh	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	48.502	Sản phẩm đầu vào
6	Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại Hoàng Dũng	Thực phẩm	2023 – 2024	01/01/2024 – 31/12/2024	37.934	Sản phẩm đầu vào

Nguồn: Vinpearl

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

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02

năm gần nhất

Bảng 9. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/(giảm) 2024/2023
Tổng giá trị tài sản	44.072.730	76.483.141	73,54%
Vốn chủ sở hữu	13.316.823	31.483.965	136,42%
Doanh thu thuần	9.254.103	14.376.149(*)	55,35%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	742.711	3.105.023(**)	318,07%
Lợi nhuận (lỗ) khác	23.599	(164.769)	(798,20%)
Lợi nhuận trước thuế	766.310	2.940.254	283,69%
Lợi nhuận sau thuế	670.623	2.550.034	280,25%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	Không áp dụng
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	6,04%	11,28%	Không áp dụng

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Bảng 10. Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm 2024/2023
Tổng tài sản	44.828.359	74.380.759	65,92%
Vốn chủ sở hữu	16.267.329	33.066.869	103,27%
Doanh thu thuần	6.177.506	6.091.819	(1,39%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	498.035	(367.354)	(173,76%)
Lợi nhuận (lỗ) khác	42.390	1.559.926	3579,94%
Lợi nhuận trước thuế	540.425	1.192.572	120,67%
Lợi nhuận sau thuế	530.435	1.182.534	122,94%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	Không áp dụng
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	3,81%	4,79%	Không áp dụng

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Căn cứ vào các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất, Vinpearl đã ghi nhận những kết quả tích cực trong năm 2023 và năm 2024. Tổng giá trị tài sản đạt 44.073 tỷ đồng trong năm 2023, và tăng mạnh lên 76.483 tỷ đồng năm 2024 (tăng 73,54% so với năm 2023). Vốn chủ sở hữu đạt 13.317 tỷ đồng trong năm 2023, và tăng lên 31.484 tỷ đồng năm 2024 (tăng 136,42% so với năm 2023). Doanh thu thuần đạt 9.254 tỷ đồng trong năm 2023, và tăng lên 14.376 tỷ đồng năm 2024 (tăng 55,35% so với năm 2023), cho thấy sự mở rộng và tiềm năng phát triển mạnh mẽ của Công ty trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú, vui chơi giải trí và ẩm thực. Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng mạnh, từ 670,6 tỷ đồng năm 2023 lên 2.550 tỷ đồng năm 2024, qua đó giúp tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) tăng từ 6,04% năm 2023 lên 11,28% năm 2024.

Căn cứ vào các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của công ty mẹ, tổng tài sản đạt 44.828 tỷ đồng trong năm 2023, và tăng mạnh lên 74.381 tỷ đồng năm 2024. Vốn chủ sở hữu đạt 16.267 tỷ đồng trong năm 2023, và tăng lên 33.067 tỷ đồng năm 2024. Doanh thu thuần đạt 6.178 tỷ đồng trong năm 2023, và giảm nhẹ xuống 6.092 tỷ đồng năm 2024 (giảm 1,39% so với năm 2023). Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng mạnh từ 530,4 tỷ đồng năm 2023 lên 1.183 tỷ đồng năm 2024, qua đó giúp tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) tăng từ 3,81% năm 2023 lên 4,79% năm 2024.

Vinpearl không chia cổ tức trong năm 2023 và 2024, nhằm ưu tiên phục vụ cho mục đích đầu tư mở rộng và củng cố nền tảng tài chính, giúp đảm bảo sự phát triển mạnh mẽ và vị thế dẫn đầu trong ngành du lịch Việt Nam.

(*) Trong khoản mục doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tại BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty bao gồm khoản mục doanh thu chuyển nhượng bất động sản, chi tiết như sau:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2024 ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán là 5.890 tỷ đồng, trong đó: 60 tỷ đồng đến từ việc chuyển nhượng Shophouse thuộc phân khu Hy Lạp tại Phú Quốc do Vinpearl sở hữu và làm chủ đầu tư 5.830 tỷ đồng đến từ việc chuyển nhượng dự án Shophouse Vinpearl Nha Trang thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ Vinwonder một phần thuộc Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang do Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang là chủ đầu tư (công ty con của Vinpearl). Thông tin về giao dịch chuyển nhượng như sau:

Dự án được chuyển nhượng	:	Dự án Shophouse Vinpearl Nha Trang
Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang
Giá trị chuyển nhượng	:	5.830 tỷ đồng
Bên nhận chuyển nhượng	:	02 đối tác
Mối quan hệ với Vinpearl	:	Đây là các đối tác độc lập, không phải bên liên quan với Vinpearl theo quy định tại Khoản 46, Điều 4, Luật Chứng Khoán 2019, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 và Khoản 23, Điều 4, Luật Doanh Nghiệp 2020

(**) Trong năm 2024, Công ty có phát sinh các khoản doanh thu từ hoạt động tài chính, chi tiết như sau:

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

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020").

Dựa trên các điều khoản của hợp đồng về quyền, nghĩa vụ và phân chia lợi nhuận của các bên, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Công ty Du lịch Phú Quốc có nghĩa vụ cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự tại Các Hợp Phần Dự Án Thuộc Phạm Vi Hợp Tác. Theo đó, trong một khoảng thời gian xác định kể từ ngày bàn giao biệt thự, Công ty Du lịch Phú Quốc cam kết với khách hàng về việc thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo các thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

Công ty Du lịch Phú Quốc đánh giá trong giai đoạn phải chi trả thu nhập cam kết, hợp đồng có rủi ro lớn do chi phí phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Do đó, nghĩa vụ nợ hiện tại theo các hợp đồng này trong giai đoạn phải chi trả thu nhập cam kết được Công ty Du lịch Phú Quốc ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng. Dựa theo thỏa thuận về việc được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và bù lỗ nếu có, Vinpearl sẽ bù lỗ cho khoản dự phòng mà Công ty Du lịch Phú Quốc đã trích lập.

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. Một số thông tin về Công ty Nam An và giao dịch như sau:

Tên công ty	:	Công ty Cổ Phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An
Mã số doanh nghiệp	:	0107525514
Mối quan hệ với Vinpearl	:	Đây là đối tác độc lập, không phải bên liên quan với Vinpearl theo quy định tại Khoản 46, Điều 4, Luật Chứng Khoán 2019, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 và Khoản 23, Điều 4, Luật Doanh Nghiệp 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.

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, Vinpearl đóng vai trò là công ty quản lý và hưởng một khoản lợi nhuận cố định được tính bằng phần trăm trên tổng doanh thu hoạt động.

Theo đó, do khoản thu từ việc thanh lý hoạt động kinh doanh là không có, nên lãi từ việc thanh lý bằng với nợ phải trả thuần (bao gồm khoản dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn mà Công ty Du lịch Phú Quốc đã trích lập) đã được chuyển giao cho Công ty Nam An đối với dự án biệt thự biển tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư là 1.998 tỷ đồng và được ghi nhận tại doanh thu từ hoạt động tài chính

b) 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

Liên quan đến dự án biệt thự biển do Vinpearl làm chủ đầu tư, Công ty có nghĩa vụ cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn. Theo đó, trong một khoảng thời gian xác định kể từ ngày bàn giao biệt thự, căn hộ khách sạn, Công ty cam kết với khách hàng về việc thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo các thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

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

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.

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, Vinpearl đóng vai trò là công ty quản lý và hưởng một khoản lợi nhuận cố định được tính bằng phần trăm trên tổng doanh thu hoạt động.

Theo đó, do khoản thu từ việc thanh lý hoạt động kinh doanh là không có, nên lãi từ việc thanh lý bằng với nợ phải trả thuần (bao gồm khoản dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn mà Vinpearl đã trích lập) đã được chuyển giao cho Công ty Nam An đối với dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư là 1.223 tỷ đồng và được ghi nhận tại doanh thu từ hoạt động tài chính.

Ý kiến của Kiểm toán viên cho Báo cáo tài chính năm 2023:

- *Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG đối với BCTC hợp nhất số 23-02-00238-24-2 phát hành ngày 29/3/2024:*

  Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- *Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn KPMG đối với BCTC riêng số 23-02-00238-24-1 phát hành ngày 29/3/2024:*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ý kiến của Kiểm toán viên cho Báo cáo tài chính năm 2024:

- *Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán Deloitte Việt Nam đối với BCTC hợp nhất số 0507/VN1A-HN-BC phát hành ngày 27/02/2025:*

  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.

- *Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập - Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán Deloitte Việt Nam đối với BCTC riêng số 0506/VN1A-HN-BC phát hành ngày 27/02/2025:*

  Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

❖ Nhân tố thuận lợi

Năm 2023

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

những nỗ lực nhằm xây dựng cơ chế, chính sách thuận lợi cho ngành Du lịch và thúc đẩy sự phục hồi mạnh mẽ của toàn ngành, Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã lần thứ 4 được trao danh hiệu "Cơ quan quản lý du lịch hàng đầu châu Á".

Năm 2024

- Đầu năm 2024 Việt Nam mở lại đường bay trực tiếp từ Nga, góp phần giúp tăng trưởng gần 40% lượt khách quốc tế so với năm 2023.
- Thị trường du lịch tăng trưởng mạnh so với năm 2023 và tương đương năm 2019. Khách quốc tế đạt xấp xỉ cùng kỳ năm 2019, và khách nội địa đã vượt so với cùng kỳ năm 2019 (là năm trước đại dịch Covid). Trong năm 2024, lượng khách quốc tế từ hầu hết các khu vực đã hoàn toàn phục hồi so với cùng kỳ năm 2019, trong đó: Châu Úc đạt mức 125%, Châu Á đạt ~100%, Châu Mỹ ~103%, Đáng chú ý là ở Nam Á, thị trường tiềm năng Ấn Độ tăng trưởng đột phá, đạt mức 297% so với trước dịch; tương tự là Campuchia đạt 208%.
- Thủ tướng chính phủ cũng đã nhanh chóng có chỉ thị về phát triển du lịch toàn diện, nhanh và bền vững cho năm 2024.

❖ **Nhân tố không thuận lợi**

Năm 2023

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

Năm 2024

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

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Vinpearl kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:** Không có

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Vinpearl là thương hiệu dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí hàng đầu tại Việt Nam (theo đánh giá xếp hạng của Công ty tư vấn định giá thương hiệu Brand Finance). Công ty sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi khách sạn, resort, spa cùng trung tâm hội nghị, ẩm thực, các sân golf đẳng cấp 5 sao và các khu vui chơi giải trí theo tiêu chuẩn quốc tế, tọa lạc tại những danh thắng du lịch nổi tiếng nhất của Việt Nam như Hạ Long, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc…

Hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty được thực hiện thông qua 48 cơ sở kinh doanh tại 18 tỉnh thành trên toàn quốc, trong đó có:

- 31 khách sạn và khu nghỉ dưỡng;
- 12 công viên, tổ hợp vui chơi giải trí (bao gồm 04 công viên chủ đề, 05 khu vui chơi giải trí, 01 công viên bảo tồn và chăm sóc động vật bán hoang dã, 01 công viên nước, 01 học viện cưỡi ngựa);
- 04 sân golf;
- 01 trung tâm hội nghị ẩm thực.

Công ty sở hữu, quản lý và khai thác vận hành các cơ sở kinh doanh này thông qua công ty mẹ và các công ty con (trình bày tại mục *IV.2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Niêm Yết và cơ cấu của nhóm công ty*), hoặc thông qua các hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng quản lý, cụ thể như sau:

STT	Tên cơ sở/ dự án	Chủ sở hữu/Chủ đầu tư	Vai trò của Vinpearl
Khách sạn và khu nghỉ dưỡng			
1	Vinpearl Resort & Spa Hạ Long	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
2	Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
3	Vinpearl Luxury Nha Trang	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
4	Vinpearl Resort Nha Trang	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
5	Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
6	Vinpearl Beachfront Nha Trang	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
7	Vinpearl Wonderworld Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
8	Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
9	Meliá Vinpearl Phủ Lý	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Hợp tác đầu tư; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý

STT	Tên cơ sở/ dự án	Chủ sở hữu/Chủ đầu tư	Vai trò của Vinpearl
10	Meliá Vinpearl Hải Phòng Rivera	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An[1]	Sở hữu gián tiếp thông qua công ty con; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
11	Meliá Vinpearl Thanh Hóa	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa[2]	Sở hữu gián tiếp thông qua công ty con; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
12	Meliá Vinpearl Cửa Hội Beach Resort	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội[3]	Sở hữu gián tiếp thông qua công ty con; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
13	Meliá Vinpearl Hà Tĩnh	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
14	Meliá Vinpearl Cửa Sót Beach Resort	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
15	Meliá Vinpearl Quảng Bình	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Thuê tài sản; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
16	Meliá Vinpearl Huế	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
17	Meliá Vinpearl Đà Nẵng Riverfront	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hợp tác kinh doanh; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
18	Meliá Vinpearl Nha Trang Empire	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
19	Meliá Vinpearl Cam Ranh Beach Resort	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
20	Meliá Vinpearl Tây Ninh	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
21	Meliá Vinpearl Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Meliá quản lý
22	Four Points by Sheraton Lạng Sơn	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
23	Four Points by Sheraton Hà Giang	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Hợp tác đầu tư;

[1] Công ty con của Vinpearl; Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An là 99,00%
[2] Công ty con của Vinpearl; Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa là 99,99%
[3] Công ty con của Vinpearl; Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội là 99,992%

STT	Tên cơ sở/ dự án	Chủ sở hữu/Chủ đầu tư	Vai trò của Vinpearl
			Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
24	Sheraton Hải Phòng	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
25	Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hon Tre Island	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
26	Danang Marriott Resort & Spa, Non Nuoc Beach Villas	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
27	Đà Nẵng Marriott Resort & Spa	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
28	Renaissance Hoi An Resort & Spa	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
29	Vinpearl Landmark 81 Autograph Collection	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81[4]	Sở hữu gián tiếp thông qua công ty con; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
30	Sheraton Cần Thơ	Công ty Cổ phần Vinpearl	Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
31	Sheraton Phú Quốc Long Beach Resort	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư; Khai thác kinh doanh thông qua việc thuê Marriott quản lý
Công viên, tổ hợp vui chơi giải trí			
32	VinKE Times City & Vinpearl Aquarium Times City	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Thuê tài sản và trực tiếp vận hành
33	Grand World Ocean City	Công ty TNHH Bất động sản Newvision	Quản lý vận hành
34	VinWonders Wave Park & Water Park	Công ty Cổ phần Vinhomes	Quản lý vận hành
35	VinWonders Cửa Hội	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội[5]	Sở hữu gián tiếp thông qua công ty con; Trực tiếp vận hành
36	Công viên nước VinWonders Hà Tĩnh	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
37	VinWonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang[6]	Sở hữu gián tiếp thông qua công ty con; Trực tiếp vận hành

[4] Công ty con của Vinpearl; Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 là 99,99%
[5] Công ty con của Vinpearl; Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội là 99,992%
[6] Công ty con của Vinpearl; Tỷ lệ sở hữu của Vinpearl tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang là 99,99%

STT	Tên cơ sở/ dự án	Chủ sở hữu/Chủ đầu tư	Vai trò của Vinpearl
38	VinWonders Nam Hội An	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
39	Công viên Grand Park	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Quản lý vận hành
40	VinWonders Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
41	Grand World Phú Quốc	Công ty TNHH Bất động sản Newvision	Quản lý vận hành
42	Vinpearl Safari Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
43	Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Quản lý vận hành
Sân golf			
44	Vinpearl Golf Hải Phòng	Tập đoàn Vingroup-Công ty CP	Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
45	Vinpearl Golf Nha Trang	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
46	Vinpearl Golf Nam Hội An	Công ty Cổ phần Vinpearl	Trực tiếp vận hành
47	Vinpearl Golf Phú Quốc	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hợp tác đầu tư và trực tiếp vận hành
Trung tâm hội nghị và sự kiện			
48	Almaz Convention Center Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Đồng	Thuê tài sản, trực tiếp vận hành

Nguồn: Công ty Cổ phần Vinpearl

8.1.1. Về chất lượng và thương hiệu sản phẩm

❖ **Vinpearl**

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

Năm 2024, Brand Finance, tổ chức hàng đầu thế giới về định giá thương hiệu, đã đánh giá Vinpearl là thương hiệu mạnh nhất bảng xếp hạng tại Việt Nam, Top 3 thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á với giá trị thương hiệu tăng 34%. Vinpearl đồng thời cũng là thương hiệu duy nhất trong ngành du lịch nằm trong top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2024. Việc Vinpearl vượt qua các doanh

nghiệp nhà nước và các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực tài chính – ngân hàng để trở thành "quán quân" thương hiệu mạnh nhất Việt Nam đã minh chứng cho nỗ lực không ngừng của công ty nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, tăng nhận diện về sản phẩm và dịch vụ, từ đó nhận đánh giá "5 sao" từ khách hàng trong nước và quốc tế.

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

Hiện tại, hệ thống Vinpearl gồm 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 cũng như các thành phố lớn của Việt Nam như: Hạ Long, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Huế, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang, Cam Ranh, Cần Thơ, Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc. Ngoài ra, Vinpearl còn sở hữu, quản lý và khai thác vận hành chuỗi trung tâm hội nghị – ẩm thực với các thương hiệu Almaz, Imperial Club, Vinpearl Convention Center, tọa lạc tại Hà Nội, Nha Trang và Phú Quốc.

Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu Vinpearl trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, từ năm 2022, Vinpearl đã hợp tác cùng Tập đoàn khách sạn Meliá Hotels International và Tập đoàn khách sạn Marriott International quản lý 23 khách sạn và khu nghỉ dưỡng. Sự kết hợp này hứa hẹn sẽ mang lại trải nghiệm đa dạng cho du khách trong và ngoài nước khi vừa được tận hưởng tổ hợp nghỉ dưỡng trọn gói độc đáo của Vinpearl với phong cách bản địa, vừa trải nghiệm tiêu chuẩn dịch vụ toàn cầu của thương hiệu khách sạn quốc tế.

- **Hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và trung tâm hội nghị – ẩm thực Công ty đang sở hữu, quản lý, khai thác vận hành:**
  - Vận hành dưới thương hiệu Vinpearl:
    - ✓ Vinpearl Resort & Spa Hạ Long
    - ✓ Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An
    - ✓ Vinpearl Luxury Nha Trang
    - ✓ Vinpearl Resort Nha Trang
    - ✓ Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay
    - ✓ Vinpearl Beachfront Nha Trang
    - ✓ Vinpearl Wonderworld Phú Quốc
    - ✓ Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc
  - Vận hành dưới thương hiệu Meliá Vinpearl:
    - ✓ Meliá Vinpearl Phủ Lý
    - ✓ Meliá Vinpearl Hải Phòng Rivera
    - ✓ Meliá Vinpearl Thanh Hóa
    - ✓ Meliá Vinpearl Cửa Hội Beach Resort
    - ✓ Meliá Vinpearl Hà Tĩnh

- ✓ Meliá Vinpearl Cửa Sót Beach Resort
- ✓ Meliá Vinpearl Quảng Bình
- ✓ Meliá Vinpearl Huế
- ✓ Meliá Vinpearl Đà Nẵng Riverfront
- ✓ Meliá Vinpearl Nha Trang Empire
- ✓ Meliá Vinpearl Cam Ranh Beach Resort
- ✓ Meliá Vinpearl Tây Ninh
- ✓ Meliá Vinpearl Phú Quốc

- Vận hành dưới thương hiệu Marriott
  - ✓ Four Points by Sheraton Lạng Sơn
  - ✓ Four Points by Sheraton Hà Giang
  - ✓ Sheraton Hải Phòng
  - ✓ Đà Nẵng Marriott Resort & Spa
  - ✓ Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection
  - ✓ Sheraton Phú Quốc Long Beach Resort
  - ✓ Sheraton Cần Thơ
  - ✓ Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hon Tre Island
  - ✓ Danang Marriott Resort & Spa, Non Nuoc Beach Villas
  - ✓ Renaissance Hoi An Resort & Spa
- Sân golf thương hiệu Vinpearl Golf
  - ✓ Vinpearl Golf Hải Phòng
  - ✓ Vinpearl Golf Nam Hội An
  - ✓ Vinpearl Golf Nha Trang
  - ✓ Vinpearl Golf Phú Quốc
- Trung tâm hội nghị – ẩm thực
  - ✓ Almaz Convention Center Hà Nội

❖ **VinWonders**

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

Các quần thể VinWonders tập trung tại các thành phố lớn và địa danh du lịch nổi tiếng như Hà Nội, Nha Trang, Quảng Nam và Phú Quốc. Không chỉ được coi là mũi nhọn, thu hút khách cho Vinpearl, mỗi cơ sở VinWonders được đầu tư mạnh mẽ để trở thành những "điểm đến mới" có tầm vóc quốc tế cho du lịch Việt Nam. Trong năm 2024, VinWonders đã triển khai hàng loạt chiến dịch nổi bật cho các điểm đến chiến dịch hè Wonder Summer bùng nổ trên toàn điểm đến của Vinpearl. Trong đó, VinWonders Nam Hội An đạt top 1 điểm đến được yêu thích nhất theo bảng xếp hạng du lịch cuối

tháng 6 hay Lễ hội Vịnh Ánh Sáng Quốc tế Nha Trang vào tháng 7 – 8 đã thu hút tới 1,55 triệu lượt khách lưu trú, đồng thời xác lập 2 kỷ lục Guiness "Màn trình diễn ánh sáng về các kỳ quan lớn nhất thế giới" và "Màn trình diễn ánh sáng biểu tượng văn hóa Việt - chim Lạc lớn nhất thế giới". Hơn nữa, Vinpearl đã thành công khai trương loạt cơ sở và sản phẩm mới, mở rộng hệ thống trên khắp cả nước bao gồm **VinWonders Cửa Hội** - quần thể du lịch - giải trí đẳng cấp quốc tế đầu tiên tại Nghệ An; **Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên** - Học viện cưỡi ngựa đẳng cấp quốc tế đầu tiên tại Việt Nam toạ lạc tại đảo Vũ Yên - Hải Phòng.

- **Hệ thống VinWonders**
  - Khu vui chơi giải trí
    - ✓ VinWonders Nha Trang – Công viên của những kỷ lục
    - ✓ VinWonders Nam Hội An – Nơi tôn vinh giá trị di sản
    - ✓ VinWonders Phú Quốc – Công viên chủ đề lớn nhất Việt Nam
    - ✓ VinWonders Cửa Hội – Quần thể giải trí lớn bậc nhất Bắc Trung Bộ
    - ✓ Công viên nước VinWonders Hà Tĩnh – Công viên nước lớn nhất Bắc Trung Bộ
    - ✓ Grand World Phú Quốc – Thành phố lễ hội không ngủ
    - ✓ Grand World Ocean City – Phố Đông sôi động, mảnh ghép hoàn hảo của Hà Nội
    - ✓ VinWonders Wave Park & Water Park – Thiên đường giải trí phía Đông Hà Nội
    - ✓ Công viên Grand Park – Công viên giải trí trong đô thị lớn nhất Việt Nam
  - Khu vui chơi giải trí và giáo dục hướng nghiệp
    - ✓ VinKE Times City – Không gian vui chơi, giải trí và giáo dục, hướng nghiệp cho trẻ em mọi lứa tuổi; Thủy cung Times City (Vinpearl Aquarium Times City) – Khám phá đại dương huyền bí giữa lòng thành phố
    - ✓ Vinpearl Safari Phú Quốc – Công viên chăm sóc & bảo tồn động vật bán hoang dã đầu tiên và lớn nhất Việt Nam
    - ✓ Học viện cưỡi ngựa Vinpearl Vũ Yên – Học viện cưỡi ngựa theo phong cách hoàng gia

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

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

Song hành với việc duy trì mạng lưới đại lý bao gồm các đại lý chiến lược và các đại lý mang lại sản lượng đều đặn, Vinpearl và VinWonders triển khai chiến lược kênh bán trực tuyến và trực tiếp nhằm

tiếp cận nhanh và bắt kịp với xu hướng tiêu dùng đang thịnh hành, thúc đẩy thương hiệu Vinpearl và VinWonders ra toàn cầu nhanh chóng và hiệu quả.

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

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

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

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

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

Năm 2024, lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng trưởng gần 40% so với năm 2023. Đa số các thị trường phục hồi hoàn toàn, thậm chí một số thị trường còn tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2019. Với động lực từ chính sách thị thực thông thoáng, những chương trình quảng bá, xúc tiến mạnh mẽ và sự chủ động, sáng tạo của các địa phương, doanh nghiệp trong việc xây dựng sản phẩm mới, nhất là các sản phẩm trải nghiệm văn hóa đặc sắc của Việt Nam; khai thác hiệu quả các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, khám phá thiên nhiên, sinh thái, du lịch lễ hội, cộng đồng ở tất cả các vùng miền, ngành du lịch kỳ vọng trong những năm tiếp theo, lượng khách quốc tế đến Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng đột phá.

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

a) Những yếu tố tích cực

- Các yếu tố vĩ mô

Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, theo đó, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 tăng 7,55% so với cùng kỳ năm 2023, GDP cả năm 2024 tăng 7,09% so với năm 2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

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

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

- Các quốc gia mở cửa du lịch

Từ đầu năm 2022, phần lớn các quốc gia trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương đã mở cửa biên giới, tạo điều kiện cho hoạt động du lịch Việt Nam khôi phục trở lại. Tính chung cả năm 2024, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 17,5 triệu lượt, tăng 38,9% so với năm 2023. Khách nội địa ước đạt 110 triệu lượt, vượt 1,6% so với năm trước. Điều này cho thấy độ thu hút của du lịch Việt đối với thị trường khách nước ngoài, bên cạnh đó là tính hiệu quả từ những chính sách, kế hoạch kích cầu của cơ quan quản lý nhà nước cùng cơ sở kinh doanh du lịch.

Với thị trường Trung Quốc, tốc độ hồi phục diễn ra chậm hơn dự kiến trong năm 2023 với kết quả lượt khách đến đạt 38,5% so với 2019. Năm 2024, lượt khách đến từ Trung Quốc đã hồi phục khoảng 64%, với việc nhiều đường bay từ Trung Quốc đến các tỉnh, thành ở Việt Nam đã và đang được khôi phục, có thể lạc quan cho dự báo về việc lượt khách từ thị trường Trung Quốc sẽ hồi phục hoàn toàn vào năm 2025.

- Nhiều chính sách tác động tích cực đến thị trường

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

- Tạo thuận lợi về visa: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã tham mưu Lãnh đạo Bộ Văn hóa thể thao và du lịch ("**VHTTDL**") phối hợp với các Bộ, ngành, trình Chính phủ trình Quốc hội ban hành Luật sửa đổi Luật Xuất cảnh, nhập cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài ở Việt Nam; Chính phủ ban hành Nghị quyết 127/NQ-CP và Nghị quyết 128/NQ-CP, theo đó, từ ngày 15/8/2023 Việt Nam áp dụng cấp thị thực điện tử cho công dân tất cả các nước, vùng lãnh thổ với thời hạn tạm trú từ 30 ngày lên đến 90 ngày và nâng thời hạn tạm trú từ 15 ngày lên 45 ngày cho công dân các nước được miễn thị thực đơn phương. Điều này giúp thu hút khách quốc tế đến với Việt Nam và tăng thời gian lưu trú, qua đó giúp đẩy mạnh doanh thu ngành du lịch từ tăng trưởng chi tiêu trên mỗi lượt khách.
- Xây dựng các chiến lược, đề án lớn: Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam đã trình Lãnh đạo Bộ VHTTDL ban hành "Chiến lược Marketing du lịch Việt Nam đến năm 2030", đặt ra định hướng

quan trọng trong công tác xúc tiến quảng bá du lịch Việt Nam sau đại dịch, và "Đề án một số mô hình phát triển sản phẩm du lịch đêm", với những định hướng cụ thể như đẩy mạnh quảng bá và khai thác văn hóa ẩm thực, dịch vụ ăn uống về đêm, hoạt động biểu diễn văn hóa nghệ thuật v.v... nhằm khai thác tiềm năng du lịch để phát triển kinh tế đêm theo chủ trương của Chính phủ. Các sản phẩm du lịch mới sẽ gia tăng trải nghiệm hấp dẫn du khách, giúp hành trình trải nghiệm được thông suốt và tạo được sự hài lòng và dấu ấn trong lòng du khách.

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

b) Khó khăn và thách thức

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

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Vinpearl hoạt động trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí tại Việt Nam, do đó các công ty được lựa chọn để so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính với VPL đều là những doanh nghiệp có thương hiệu trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí hiện đang niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Các doanh nghiệp được lựa chọn bao gồm: (1) CTCP Du lịch Dịch vụ Hà Nội; (2) CTCP Công viên nước Đầm Sen; (3) CTCP Khách sạn Sài Gòn; (4) CTCP Tập đoàn C.E.O; (5) CTCP Du lịch Thành Thành Công; (6) CTCP Tập đoàn Khách sạn Đông Á.

Bảng 11. Tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của một số doanh nghiệp cùng ngành

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	Vốn điều lệ	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu thuần	LNST	LNST/ DTT (%)	LNST/ VCSH (ROE) (%)
Công ty Cổ phần Vinpearl	VPL	17.232	76.483	31.484	14.376	2.550	17,74	11,28
CTCP Du lịch Dịch vụ Hà Nội	TSJ	748	892	859	144	82	56,94	9,55
CTCP Công viên nước Đầm Sen	DSN	121	374	316	218	93	42,66	29,43
CTCP Khách sạn Sài Gòn	SGH	124	166	143	45	14	31,11	9,79
CTCP Tập đoàn C.E.O	CEO	5.404	8.964	6.316	1.308	190	14,53	3,01
CTCP Du lịch Thành Thành Công	VNG	973	4.560	1.124	710	2	0,28	0,18
CTCP Tập đoàn Khách sạn Đông Á	DAH	924	1.089	924	74	9	12,16	0,97

Nguồn: BCTC năm 2024 của các công ty được so sánh

Dựa vào các số liệu trên, có thể thấy, Vinpearl không chỉ là một thương hiệu uy tín trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí mà còn thể hiện sự vượt trội trong tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh so với các doanh nghiệp cùng ngành tại Việt Nam. Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty, vốn điều lệ đạt 17.232 tỷ đồng, tổng tài sản đạt 76.483 tỷ đồng, doanh thu thuần đạt 14.376 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 2.550 tỷ đồng, cao gấp nhiều lần so với các công ty cùng ngành được so sánh. Vinpearl không chỉ tập trung vào các dịch vụ lưu trú cao cấp mà còn đầu tư mạnh mẽ vào các hoạt động vui chơi giải trí, thể thao, chăm sóc sức khỏe, và các sản phẩm du lịch trọn gói, tạo ra một hệ sinh thái phong phú và đa dạng. Mức độ phủ sóng rộng khắp trên toàn quốc, cùng với tiềm lực tài chính mạnh mẽ và khả năng mở rộng hoạt động không ngừng, đã giúp Vinpearl khẳng định được vị thế của mình trong ngành dịch vụ lưu trú và giải trí.

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

Định hướng phát triển của Công ty

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

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

trưởng trở lại thị phần kinh doanh từ nguồn khách quốc tế.

Định hướng phát triển ngành du lịch

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

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

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

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

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Bảng 12. Số lượng và cơ cấu trình độ lao động của Công ty

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%**

Nguồn: Vinpearl

9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp...

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 và 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 hình thức tham quan học tập: 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.

❖ **Chính sách lương thưởng, trợ cấp**

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

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

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

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

10. Chính sách cổ tức

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

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

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

Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ trong thời gian từ năm 2023 đến nay của Công ty:

Khoản mục	Năm 2023	Năm 2024
Tỷ lệ chi trả cổ tức/Vốn điều lệ	Trong 03 năm 2022-2024, Công ty không chi trả cổ tức để đảm bảo nguồn tiền phục vụ hoạt động kinh doanh	
Hình thức	Không áp dụng	Không áp dụng

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, 2024 của Vinpearl

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a) Trích khấu hao tài sản cố định.

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

Bảng 13. Chính sách khấu hao của Vinpearl

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

Nguồn: Vinpearl

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

lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

b) Mức lương bình quân

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

Bảng 14. Mức lương bình quân

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/tháng)
2023	19.586.726
2024	19.905.168

Nguồn: Vinpearl

Mức thu nhập bình quân của Vinpearl cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024 lần lượt là 4,96 triệu đồng/người/tháng và 7,7 triệu đồng/người/tháng.

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

c) Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Vinpearl luôn thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán cho nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn, và dài hạn từ tổ chức tín dụng đều được Vinpearl thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong suốt thời gian hoạt động của Công ty.

d) Các khoản phải nộp theo luật định

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

Bảng 15. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	37.575	750.082
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	118.194
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	41.194
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	30.682
Tiền thuê đất	3.059	1.722
Các loại thuế khác	241.405	255.234
Tổng cộng	**367.030**	**1.197.108**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Bảng 16. Tình hình thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	52.794	1.072.081
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.171	761.300
Thuế thu nhập cá nhân	53.704	59.554
Thuế nhà thầu nước ngoài	28.382	32.316
Tiền thuê đất	3.059	1.722
Các loại thuế khác	260.068	259.033
Tổng cộng	**491.178**	**2.186.006**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Số dư thuế, các khoản phải thu và phải nộp nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 78.618 triệu đồng và 2.186.006 triệu đồng.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Theo Công văn số 1003/CTKHH-KK ngày 04/03/2025 của Cục thuế Tỉnh Khánh Hòa về việc xác nhận đến ngày 02/03/2025, Công ty Cổ phần Vinpearl không có trong danh sách doanh nghiệp còn nợ tiền thuế, phí, tiền phạt và tiền chậm nộp theo hồ sơ khai thuế Công ty tự kê khai và nộp tại Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

e) Trích lập các quỹ theo luật định

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

Bảng 17. Số dư các quỹ

Đơn vị: Triệu đồng

Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối	31/12/2023		31/12/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.281	1.281	1.336	1.332
Quỹ đầu tư phát triển	2.177	2.177	2.177	2.177
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0	(213.406)	0	(213.406)
Lợi nhuận chưa phân	143.723	521.449	1.326.257	3.071.173

Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối	31/12/2023		31/12/2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
phối				

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

f) Tổng dư nợ vay

Các khoản vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn theo báo cáo tài chính hợp nhất cụ thể như sau:

❖ **Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn**

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2023	31/12/2024
Vay ngắn hạn	1.232.801	3.311.311
Vay dài hạn đến hạn trả	12.623.690	148.000
	13.856.491	**3.459.311**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

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

Đơn vị: Triệu đồng

	Loại tiền	31/12/2023	31/12/2024
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	VND	210.671	291.808
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – vay thấu chi	VND	299.957	518.360
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	158.046	281.059
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	78.360	37.890
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	469.767	992.443
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	0	1.189.751
Công ty mẹ			
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	VND	0	0
Bên khác			
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	VND	16.000	0

	Loại tiền	31/12/2023	31/12/2024
		1.232.801	**3.311.311**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Các khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay bằng VND chịu lãi suất năm dao động từ 6,5% đến 14,5% (năm 2023: 7,1% đến 14,5%) và các khoản vay bằng USD chịu lãi suất năm dao động từ 7,5% đến 8,15% (năm 2023: 8,38%).

❖ **Vay và trái phiếu phát hành dài hạn**

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2023	31/12/2024
Vay dài hạn (i)	191.600	5.855.904
Trái phiếu (ii)	12.523.690	3.706.323
	12.715.290	9.562.227
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	*(12.623.690)*	*(148.000)*
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	*91.600*	*9.414.227*

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

(i) Vay dài hạn

Đơn vị: Triệu đồng

	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023	31/12/2024
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	VND	2025	191.600	*0*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	VND	2031	0	918.000
Deutsche Bank AG, Singapore Branch (**)	USD	2027	0	4.937.904
			191.600	*5.855.904*
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(100.000)	*(148.000)*
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			91.600	*5.707.904*

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là tài sản trên đất và quyền sử dụng đất của Công ty

Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

(**) Khoản vay hợp vốn có giá trị nguyên tệ là 200.000.000 USD, có lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 2,75%/năm; lãi suất trong kỳ từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm. Khoản vay hợp vốn này được đảm bảo bằng tài sản cố định và bất động sản là các khách sạn của Vinpearl.

Các khoản vay dài hạn bằng VND chịu lãi suất năm 10,2% (năm 2023: 8,55% đến 10,95%).

(ii) Trái phiếu thường

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023	31/12/2024
BNP Paribas - Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (a)	USD	2024(*)	10.526.288	0
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG – Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (b)	USD	2029	0	3.706.323
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (c)	VND	2024	1.997.402	0
			12.523.690	**3.706.323**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(12.523.690)	0
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			0	3.706.323

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

(a) Phản ánh khoản trái phiếu kèm quyền chọn nhận cổ phiếu được tư vấn phát hành bởi BNY 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 cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

(*) Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ trái phiếu vào ngày 23 tháng 9 năm 2024 theo yêu cầu của các trái chủ.

(b) 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 chọn nhận cổ phiếu 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 ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

(c) Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm dao động trong năm 2023 từ 10,95% đến 12,43% (2022: từ 9,925% đến 11,725%). Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: bất động sản, động sản và quyền tài sản của cấu phần khách sạn thuộc một dự án của Công ty tại miền Trung và một số bất động sản, động sản và quyền tài sản của cấu phần khu vui chơi giải trí Vinwonders của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

Các khoản vay và nợ tài chính ngắn hạn và dài hạn theo báo cáo tài chính riêng cụ thể như sau:

❖ **Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn**

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2023	31/12/2024
Vay ngắn hạn	1.232.801	3.306.501
Vay dài hạn đến hạn trả	12.623.690	-
	13.856.491	**3.306.501**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

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

Đơn vị: Triệu đồng

	Loại tiền	31/12/2023	31/12/2024
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	VND	210.671	291.808
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – vay thấu chi	VND	299.957	513.550
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	158.046	252.504
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	78.360	66.445
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	469.767	992.443
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	VND	0	1.189.751
Bên khác			
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	VND	16.000	0
		1.232.801	**3.306.501**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Các khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay bằng VND chịu lãi suất năm dao động từ 6,5% đến 14,5% (năm 2023: từ 7,1% đến 14,5%) và các khoản vay bằng USD chịu lãi suất năm dao động từ 7,5% đến 8,15% (năm 2023: 8,38%).

❖ **Vay và trái phiếu phát hành dài hạn**

Đơn vị: Triệu đồng

	31/12/2023	31/12/2024
Vay dài hạn (i)	191.600	4.989.904
Trái phiếu (ii)	12.523.690	3.706.323
	12.715.290	**8.696.227**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	*(12.623.690)*	*0*
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	*91.600*	*8.696.227*

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

(iii) Vay dài hạn

Đơn vị: Triệu đồng

	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023	31/12/2024
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (*)	VND	2025	191.600	0
Deutsche Bank AG, Singapore Branch (**)	USD			4.937.904
Bên liên quan				
Công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	VND	2026	0	52.000
			191.600	**4.989.904**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(100.000)	0
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			91.600	4.989.904

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

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

(**) Khoản vay hợp vốn có giá trị nguyên tệ là 200.000.000 USD, có lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 2,75%/năm; lãi suất trong kỳ từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm. Khoản vay hợp vốn này được đảm bảo bằng tài sản cố định và bất động sản là các khách sạn của Vinpearl.

Các khoản vay dài hạn bằng VND chịu lãi suất năm 12% (năm 2023: 8,55% đến 10,95%).

(iv) Trái phiếu thường

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023	31/12/2024
BNP Paribas - Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (a)	USD	2024(*)	10.526.288	0
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG – Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (b)	USD	2029	0	3.706.324
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (c)	VND	2024	1.997.402	0
			12.523.690	**3.706.324**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(12.523.690)	0
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			0	3.706.324

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

(a) Phản ánh khoản trái phiếu kèm quyền chọn nhận cổ phiếu được tư vấn phát hành bởi BNY 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 cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

(*) Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ trái phiếu vào ngày 23 tháng 9 năm 2024 theo yêu cầu của các trái chủ.

(b) 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 chọn nhận cổ phiếu 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 ở mức giá bằng 100,00% so với mệnh giá vào ngày 20 tháng 8 năm 2027. Đại lý ủy thác đại diện các trái chủ là Bank of New York Mellon, London Branch.

(c) Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm dao động từ 10,95% đến 12,43% (2022: từ 9,925% đến 11,725%). Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: bất động sản,

động sản và quyền tài sản của cấu phần khách sạn thuộc một dự án của Công ty tại miền Trung và một số bất động sản, động sản và quyền tài sản của cấu phần khu vui chơi giải trí Vinwonders của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

g) Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 18. Tình hình công nợ Hợp nhất giai đoạn 2023 – 2024

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Nợ phải thu	5.034.101	16.810.701	6.205.893	20.749.604
Nợ phải trả	28.561.030	41.313.890	30.755.907	44.999.176

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

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 19. Tình hình các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	**4.954.416**	**15.962.655**	**6.125.353**	**15.601.105**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	728.638	786.336	1.698.908	992.291
Trả trước cho người bán ngắn hạn	438.413	1.133.536	553.196	1.246.065
Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	12.539.800	0	12.464.401(*)
Phải thu ngắn hạn khác	3.793.091	1.507.008	3.944.632	945.756
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.726)	(4.025)	(71.383)	(47.408)
Các khoản phải thu dài hạn	**79.685**	**848.046**	**80.540**	**5.148.499**
Phải thu về cho vay dài hạn	0	607.000	0	4.879.275(*)
Phải thu dài hạn khác	79.685	241.046	80.540	269.224
Tổng cộng	**5.034.101**	**16.810.701**	**6.205.893**	**20.749.604**

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

(*) Số liệu trình bày trên BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán:

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Giá trị
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**12.464.401**

Khoản mục	Giá trị
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	5.668.401
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	2.763.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	1.033.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	-
Phải thu về cho vay dài hạn	**4.879.275**
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	4.311.275
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	320.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	215.000
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	33.000

Chi tiết thông tin về các khoản cho vay bên liên quan của Vinpearl như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Tên công ty	Số dư cho vay	Mục đích	Lãi suất	TSĐB(***)	Khả năng thu hồi
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	3.215.000	Bổ sung vốn đầu tư và hoạt động kinh doanh	(**)	Không	Có khả năng thu hồi
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	5.701.401	Bổ sung vốn đầu tư và hoạt động kinh doanh	(**)	Không	Có khả năng thu hồi
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	4.311.275	Bổ sung vốn đầu tư và hoạt động kinh doanh	(**)	Không	Có khả năng thu hồi
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	2.763.000	Bổ sung vốn đầu tư và hoạt động kinh doanh	(**)	Không	Có khả năng thu hồi
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	1.353.000	Bổ sung vốn đầu tư và hoạt động kinh doanh	(**)	Không	Có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**17.343.676**				

(**) Lãi suất theo thị trường và căn cứ theo thỏa thuận giữa các bên được quy định trong các hợp đồng vay

(***) Các khoản vay trên đều không có tài sản đảm bảo do đây là các khoản vay với các công ty trong cùng trong tập đoàn. Các công ty này có tình hình tài chính, dòng tiền ổn định. Đồng thời, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP có thể hỗ trợ tài chính cho các công ty này, nếu cần, để giúp đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả khoản nợ vay cho Vinpearl.

❖ **Các khoản phải thu quá hạn**

Tại ngày 31/12/2024, 31/12/2023, số dư hợp nhất tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi lần lượt là 47.408 tỷ đồng, 71.383 tỷ đồng đã được lập dự phòng toàn bộ.

Bảng 20. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	50.665	50.665	2-8 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu bảo hiểm	19.739	19.739	1-3 năm	Phải thu về bảo hiểm tài sản do thiệt hại sau bão lũ, số trích lập dự phòng lớn, thông thường bảo hiểm sẽ bồi thường 70% số thiệt hại	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	979	979	1-3 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**71.383**	**71.383**			
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	4.892	4.892	4-5 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng	834	834	1-3 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
sử dụng dịch vụ/sản phẩm					
Tổng cộng	**5.726**	**5.726**			

Nguồn: Vinpearl

Bảng 21. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2024

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Giá trị công nợ	Giá trị đã trích lập dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1. Số liệu hợp nhất					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	47.121	47.121	3-9 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	287	287	1-2 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**47.408**	**47.408**	3-9 năm		
2. Số liệu Công ty mẹ					
Dự phòng ứng trước cho các NCC XDCB	1.696	1.696	5 năm	Tạm ứng cho nhà cung cấp, sau khi cấn trừ với khoản phải trả đã trích lập dự phòng toàn bộ do khó thu hồi được	Khó có khả năng thu hồi
Dự phòng phải thu khách hàng sử dụng dịch vụ/sản phẩm	2.329	2.329	1-2 năm	Phải thu về cung cấp dịch vụ cho khách hàng	Khó có khả năng thu hồi
Tổng cộng	**4.025**	**4.025**			

Nguồn: Vinpearl

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 22. Tình hình các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Nợ phải trả ngắn hạn	**25.221.862**	**28.936.121**	**23.395.359**	**30.403.183**
Phải trả người bán ngắn hạn	6.553.784(*)	5.583.839	1.782.919	3.202.092
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	339.625	13.424.400	443.673	13.573.064(**)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	367.030	1.197.108	491.178	2.186.006
Phải trả người lao động	3.359	223	4.655	1.693
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.783.837	1.711.891	2.661.455	2.647.691
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	496.489	449.797	878.397	124.943
Phải trả ngắn hạn khác	1.433.090	3.261.026	2.394.873	5.207.051
Vay và phát hành trái phiếu ngắn hạn	13.856.491	3.306.501	13.856.491	3.459.311
Dự phòng phải trả ngắn hạn	386.876	0	880.437	0
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.281	1.336	1.281	1.332
Nợ phải trả dài hạn	**3.339.168**	**12.377.769**	**7.360.548**	**14.595.993**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.077.947	725.698	1.755.120	478.251
Phải trả dài hạn khác	1.333.441	2.955.844	3.489.362	3.652.041
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	91.600	8.696.227	91.600	9.414.227
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	25.656	1.051.474
Dự phòng phải trả dài hạn	836.180	0	1.998.810	0
Tổng cộng	**28.561.030**	**41.313.890**	**30.755.907**	**44.999.176**

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

Theo báo cáo tài chính của công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2024, so sánh với số liệu trên báo cáo tài chính của công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2023 thì nợ phải trả ngắn hạn năm 2024 tăng từ 25.222 tỷ đồng lên 28.936 tỷ đồng, trong đó người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng từ 339 tỷ đồng lên 13.424 tỷ đồng, phải trả ngắn hạn khác tăng từ 1.433 tỷ đồng lên 3.261 tỷ đồng cho thấy Công ty đang sử dụng vốn tốt từ khách hàng cho các dự án của mình, thuế phải nộp nhà nước tăng từ 367 tỷ đồng lên 1.197 tỷ đồng tương ứng với phần phải trả thuế giá trị gia tăng xuất hóa đơn cho các khoản nhận ứng trước từ khách hàng. Phải trả người bán ngắn hạn giảm từ 6.554 tỷ đồng xuống 5.584 tỷ đồng, vay và phát hành trái phiếu ngắn hạn giảm từ 13.856 tỷ đồng xuống còn 3.307 tỷ đồng cho thấy Công ty đã giải quyết được các nghĩa vụ tài chính của mình. Về nợ dài hạn, có sự tăng mạnh từ 3.339 tỷ đồng lên 12.378 tỷ đồng, trong đó vay dài hạn tăng từ 91 tỷ đồng lên 8.696 tỷ đồng do phát hành thêm trái phiếu chuyển đổi và vay hợp vốn.

Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024, so sánh với số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, nợ phải trả ngắn hạn năm 2024 tăng từ 23.395 tỷ đồng lên 30.403 tỷ đồng, tương tự như báo cáo riêng, người mua trả tiền trước tăng từ 443 tỷ đồng lên 13.573 tỷ đồng, phải trả người bán ngắn hạn tăng từ 1.783 tỷ đồng lên 3.202 tỷ đồng, phải trả ngắn hạn khác tăng từ 2.394 tỷ đồng lên 5.207 tỷ đồng cho thấy Công ty đang sử dụng vốn tốt từ khách hàng cho các dự án của mình, thuế phải nộp nhà nước tăng từ 491 tỷ lên 2.186 tỷ đồng tương ứng với phần phải trả thuế giá trị gia tăng xuất hóa đơn cho các khoản nhận ứng trước từ khách hàng và thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng với dự án bất động sản bán trong năm. Mặc dù vay và phát hành trái phiếu ngắn hạn giảm từ 13.856 tỷ đồng xuống còn 3.459 tỷ đồng, Công ty tăng vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng từ 92 tỷ đồng lên 9.414 tỷ đồng, do trong năm công ty đáo hạn khoản trái phiếu cũ và phát hành thêm trái phiếu, vay hợp vốn dài hạn mới.

(*) Trong khoản mục Phải trả người bán ngắn hạn tại BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty bao gồm khoản phải trả người bán ngắn hạn CTCP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc 4.941 tỷ đồng. Đây là khoản phải trả người bán của CTCP Vinpearl cho CTCP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan đến nghĩa vụ thuộc hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP ký ngày 01 tháng 01 năm 2020. Cụ thể bao gồm: (i) Phải trả bù lỗ liên quan đến vận hành kinh doanh hợp phần dự án thuộc phạm vi hợp tác là 3.190 tỷ đồng và (ii) Phải trả liên quan đến phần khấu hao tương ứng với các tài sản cố định thuộc sở hữu bởi chủ đầu tư Công ty Du lịch Phú Quốc là 1.751 tỷ đồng.

(**) Trong khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn tại BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty bao gồm khoản mục người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản 13.077 tỷ đồng, chi tiết như sau:

Khoản mục người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản 13.077 tỷ đồng phát sinh từ hợp đồng mua bán diện tích thương mại và nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, các khoản trả tiền trước theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng ký với Vinpearl. Hiện dự án đã đầy đủ hồ sơ pháp lý, đủ điều kiện mở bán, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đang tiến hành xây dựng nên chưa bàn giao hạng mục nào cho các đối tác

Đối tượng mua là các đối tác độc lập, không phải bên liên quan với Vinpearl theo quy định tại Khoản 46, Điều 4, Luật Chứng Khoán 2019, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 và Khoản 23, Điều 4, Luật Doanh Nghiệp 2020. Toàn bộ các khoản ứng trước từ các đối tác đã được thanh toán theo hình thức chuyển khoản liên quan đến các hợp đồng cụ thể như sau:

Đối tượng	Mối quan hệ với Vinpearl	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Giá trị đã thanh toán (triệu đồng)	Thời điểm dự kiến bàn giao (theo hợp đồng)
Đối tác 01	Không	10.767.151	6.751.898	Từ đầu năm 2026
Đối tác 02	Không	4.173.436	2.620.620	Từ đầu năm 2026
Đối tác 03	Không	2.256.283	1.400.925	Từ đầu năm 2026
Đối tác 04	Không	3.648.841	2.261.680	Từ cuối năm 2025
Khác	Không	49.227	42.520	Từ cuối năm 2025
Tổng cộng		**20.894.938**	**13.077.643**	

h) Cơ sở các điều chỉnh theo giá trị hợp lý đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh 03 công ty con tại thuyết minh 4a BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024

(i) Giá phí hợp nhất kinh doanh được xác định căn cứ theo điều 24, 25 chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11- Hợp nhất kinh doanh. Theo đó giá phí hợp nhất kinh doanh là giá trị hợp lý đã được tham khảo theo chứng thư, báo cáo kết thẩm định giá của Công ty TNHH Tư vấn Tài chính và Định giá Việt Nam, đã được thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với các đối tác chi tiết như sau:

- Giá phí mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 có giá trị 3.684.754.100.000 đồng được tham khảo theo Chứng thư thẩm định giá số 0201.04A/2024/CTTĐ-VFA và Báo cáo kết quả thẩm định giá số 0201.04A/2024/BCTĐ-VFA ngày 09 tháng 01 năm 2024.
- Giá phí mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa có giá trị 1.610.653.110.000 đồng được tham khảo theo Chứng thư thẩm định giá số 0201.04B/2024/CTTĐ-VFA và Báo cáo kết quả thẩm định giá số 0201.04B/2024/BCTĐ-VFA ngày 08 tháng 01 năm 2024.
- Giá phí mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang có giá trị 10.319.329.280.000 đồng được tham khảo theo Chứng thư thẩm định giá số 0201.04C/2024/CTTĐ-VFA và Báo cáo kết quả thẩm định giá số 0201.04C/2024/BCTĐ-VFA ngày 10 tháng 01 năm 2024.

(ii) Giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng được ghi nhận theo các quy định tại chuẩn mực kế toán số 11 – Hợp nhất kinh doanh. Vinpearl xác định giá trị hợp lý với từng khoản mục tài sản/nợ phải trả của 3 công ty như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81: Giá trị hợp lý của các khoản tài sản cố định hữu hình và vô hình được xác định theo Báo cáo tư vấn định giá ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Công ty TNHH Cushman & Wakefield (Việt Nam). Giá trị hợp lý của các khoản mục còn lại như tiền và tương đương tiền, công nợ phải thu, phải trả, hàng tồn kho, chi

phí trả trước… được xác định theo giá trị ghi sổ trên báo cáo tài chính của công ty con tại ngày 29 tháng 02 năm 2024. Tổng giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được tại ngày 29 tháng 02 năm 2024 là 2.425.130 triệu đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa: Giá trị hợp lý của các khoản mục tài sản cố định hữu hình và vô hình được xác định theo Báo cáo tư vấn định giá ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Công ty TNHH Cushman & Wakefield (Việt Nam). Giá trị hợp lý của các khoản mục còn lại như tiền và tương đương tiền, công nợ phải thu, phải trả, hàng tồn kho, chi phí trả trước… được xác định theo giá trị ghi sổ tại ngày 29 tháng 02 năm 2024. Tổng giá trị tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được tại ngày 29 tháng 02 năm 2024 là 881.301 triệu đồng.
- Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang: Giá trị hợp lý của các khoản mục hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình và vô hình, bất động sản đầu tư cho thuê, xây dựng cơ bản dở dang được xác định theo Báo cáo tư vấn định giá ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Công ty TNHH Cushman & Wakefield (Việt Nam). Giá trị hợp lý của các khoản mục còn lại như tiền và tương đương tiền, phải thu, phải trả, chi phí trả trước… được xác định theo giá trị ghi sổ tại ngày 29 tháng 02 năm 2024. Tổng giá trị tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được tại ngày 29 tháng 02 năm 2024 là 6.938.248 triệu đồng.

i) Thông tin về một phần bất động sản để bán đang xây dựng với giá trị ghi sổ 2.468.143 triệu VND đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các 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 tại thuyết minh 10 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024

Trong quý III năm 2024, Vinpearl đã ký kết các hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng mua bán diện tích thương mại tại dự án Vinpearl Phú Quý với các đối tác cụ thể như sau:

Đối tác(*)	**Hợp đồng**
Đối tác 01	Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng mua bán diện tích thương mại ngày 29 tháng 08 năm 2024; Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng mua bán diện tích thương mại ngày 17 tháng 09 năm 2024.
Đối tác 02	Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng mua bán diện tích thương mại ngày 21 tháng 08 năm 2024.
Đối tác 03	Hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng mua bán diện tích thương mại ngày 29 tháng 08 năm 2024.
Đối tác 04	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ và hợp đồng mua bán diện tích thương mại ngày 31 tháng 07 năm 2024.

(*) Đây là các đối tác độc lập, không phải bên liên quan với Vinpearl theo quy định tại Khoản 46, Điều 4, Luật Chứng Khoán 2019, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 và Khoản 23, Điều 4, Luật Doanh Nghiệp 2020.

Sau khi ký kết các hợp đồng trên, các đối tác đã ký các hợp đồng với ngân hàng để thế chấp các quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và diện tích thương mại với Vinpearl bao gồm quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền thụ hưởng lợi ích hình thành từ các hợp đồng; quyền được bồi

thường thiệt hại theo hợp đồng hoặc quyền tài sản khác trị giá được bằng tiền phát sinh từ các hợp đồng (không bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất), quyền thụ hưởng bảo hiểm, quyền được bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Các hợp đồng thế chấp này được bảo đảm cho các khoản vay giữa các đối tác và các ngân hàng có liên quan.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hàng tồn kho là bất động sản để bán đang xây dựng mà Vinpearl sẽ bàn giao trong tương lai cho các đối tác theo các hợp đồng mua bán nêu trên tại dự án Vinpearl Phú Quý là 2.468.143 triệu VND.

j) Thông tin về Doanh thu hoạt động tài chính, tại thuyết minh 31 Báo cáo tại chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán

❖ Giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes ("VHM") cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu VHM mà Công ty nắm giữ cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu hình thành từ hai cấu phần gồm (i) chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của cổ phiếu và (ii) các khoản phí liên quan được hưởng được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính trong năm:

Chứng khoán kinh doanh	Riêng (triệu đồng)	Hợp nhất (triệu đồng)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		
Giá gốc (1)	*816.715*	*816.715*
Giá trị hợp lý (2)	*5.182.857*	*5.182.857*
(i) Tổng (2)-(1) (*)	**4.366.142**	**4.366.142**
(ii) Các khoản phí liên quan được hưởng từ giao dịch (**)	**699.704**	**699.704**
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	**5.065.846**	**5.065.846**

(*) Chi tiết về giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu VHM như sau:

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng	:	116.745.200 cổ phiếu
Giá gốc của cổ phiếu VHM	:	816.714.589.334 đồng *Tương đương giá trung bình 6.995,7 đồng/cổ phiếu*
Cơ sở ghi nhận giá gốc	:	Theo giá trị sổ sách khoản đầu tư vào cổ phiếu VHM
Ngày giao dịch bán cổ phiếu	:	Các ngày 25/12/2023 và 27/12/2023
Tổng giá trị chuyển nhượng	:	5.182.856.960.000 đồng

Lãi từ chuyển nhượng	:	4.366.142.370.666 đồng
Giá bán cổ phiếu trung bình	:	44.394,6 đồng/cổ phiếu
Phương thức giao dịch	:	Giao dịch thỏa thuận qua sàn HOSE *(cổ phiếu VHM đã niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm diễn ra giao dịch)*
Căn cứ xác định giá bán cổ phiếu	:	Giá bán là giá thỏa thuận căn cứ trên giá thị trường của cổ phiếu VHM tại thời điểm giao dịch

(**) Các khoản phí liên quan được hưởng được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính từ hoạt động chuyển nhượng cổ phiếu VHM cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là phí đại lý mà Vinpearl nhận được từ việc thu xếp bán cổ phiếu VHM cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

❖ Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 ("Vinpearl Landmark 81")

Trong năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Vinpearl Landmark 81 cho các đối tác với giá chuyển nhượng là 3.552 tỷ đồng và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính với các thông tin cụ thể như sau:

Giá gốc	:	Theo BCTC riêng: 1.603.485.800.000 đồng Theo BCTC hợp nhất: 1.603.463.000.000 đồng
Cơ sở ghi nhận giá gốc	:	- Trên BCTC riêng là giá trị ghi sổ của các khoản góp vốn bằng tiền vào các công ty con. - Trên BCTC hợp nhất là giá trị ghi sổ của tài sản thuần của các công ty con.
Giá chuyển nhượng	:	3.551.721.047.000 đồng
Lãi từ chuyển nhượng	:	Theo BCTC riêng: 1.948.235.247.000 đồng Theo BCTC hợp nhất: 1.948.258.047.000 đồng
Bên nhận chuyển nhượng	:	02 đối tác
Mối quan hệ của bên nhận chuyển nhượng và VPL	:	Bên nhận chuyển nhượng là các đối tác độc lập, không phải bên liên quan với Vinpearl theo quy định tại Khoản 46, Điều 4, Luật Chứng Khoán 2019, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 và Khoản 23, Điều 4, Luật Doanh Nghiệp 2020
Cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng	:	Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 6167/23/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 10/6/2023 và báo cáo kết quả thẩm định giá số 6167/23/BCTĐ-VAAE-HCM ngày 10/06/2023 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm Định Tài Sản Việt Nam-Chi nhánh Hồ Chí Minh (VAAE), theo đó, giá trị của Vinpearl Landmark 81 được định giá là 3.555.963.333.737 đồng.

❖ Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa ("Vinpearl Thanh Hóa")

Trong năm 2023, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa, nâng giá trị vốn góp vào Vinpearl Thanh Hóa lên 687 tỷ đồng, tương đương 99,9994% vốn điều lệ. Tháng 6 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Vinpearl Thanh Hóa cho các đối tác với giá chuyển nhượng là 1.560 tỷ đồng và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính với các thông tin sau:

Giá gốc	:	Theo BCTC riêng: 686.996.000.000 đồng Theo BCTC hợp nhất: 686.373.000.000 đồng
Cơ sở ghi nhận giá gốc	:	- Trên BCTC riêng là giá trị ghi sổ của các khoản góp vốn bằng tiền vào các công ty con. - Trên BCTC hợp nhất là giá trị ghi sổ của tài sản thuần của các công ty con.
Giá chuyển nhượng	:	1.560.167.916.908 đồng
Lãi từ chuyển nhượng	:	Theo BCTC riêng: 873.171.916.908 đồng Theo BCTC hợp nhất: 873.794.916.908 đồng
Bên nhận chuyển nhượng	:	03 đối tác
Mối quan hệ của bên nhận chuyển nhượng và VPL	:	Bên nhận chuyển nhượng là các đối tác độc lập, không phải bên liên quan với Vinpearl theo quy định tại Khoản 46, Điều 4, Luật Chứng Khoán 2019, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 và Khoản 23, Điều 4, Luật Doanh Nghiệp 2020
Cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng	:	Căn theo chứng thư thẩm định giá số 6166/23/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 10/06/2023 và báo cáo kết quả thẩm định giá số 6166/23/BCTĐ-VAAE-HCM ngày 10/06/2023 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm Định Tài Sản Việt Nam-Chi nhánh Hồ Chí Minh (VAAE), theo đó, giá trị của Vinpearl Thanh Hóa được định giá là 1.559.925.734.770 đồng.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 23. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Riêng	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,60	0,84	0,49	0,88

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Riêng	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,46	0,65	0,37	0,68
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,70	0,59	0,64	0,56
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,31	1,43	1,76	1,25
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,18	0,24	0,12	0,10
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	4,16	2,57	3,47	1,20
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	7,25%	17,74%	8,59%	19,41%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	1,34%	4,23%	1,05%	1,98%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	6,04%	11,28%	3,81%	4,79%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	8,03%	21,60%	8,06%	(6,03%)
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	277	1.512	352	686

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

Khả năng thanh toán:

Hệ số khả năng thanh toán của Vinpearl năm 2024 tăng mạnh so với năm 2023. Cụ thể hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,60 lần vào cuối năm 2023 tăng lên mức 0,84 lần vào năm 2024 đối với báo cáo hợp nhất và tăng từ 0,49 lần vào cuối năm 2023 lên 0,88 lần vào cuối năm 2024 đối với báo cáo riêng. Hệ số thanh toán nhanh cũng ghi nhận mức tăng từ mức 0,46 lần năm 2023 lên mức 0,65 lần năm 2024 đối với báo cáo hợp nhất, và từ 0,37 lần lên 0,69 lần đối với báo cáo tài chính riêng.

Các chỉ số về khả năng thanh toán của Công ty năm 2024 dưới 1,00 lần xuất phát chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Trong Quý III/2024, Vinpearl đã thực hiện các giao dịch bán các dự án nhà ở và diện tích thương mại hình thành trong tương lai, sau đó nhận tiền theo tiến độ thanh toán và ghi nhận vào khoản mục "Người mua trả tiền trước ngắn hạn". Điều này dẫn đến việc nợ ngắn hạn của Công ty tăng lên tương ứng.
- Một phần tiền thu về từ "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" đã được cơ cấu thành khoản cho vay dài hạn nhằm tối ưu hóa dư tiền. Tuy nhiên, việc cho vay dài hạn này khiến vốn lưu động ròng suy giảm tại thời điểm phát sinh, do tài sản ngắn hạn giảm đi tương ứng với khoản tiền được ghi nhận thành khoản cho vay dài hạn.
- Tại thời điểm 31/12/2024, dư nợ cho vay dài hạn ghi nhận 4.879.275 triệu đồng. Do đó, vốn lưu động ròng trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán của Vinpearl ghi nhận giá trị âm 4.895.966 triệu đồng, và báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán của Vinpearl ghi nhận giá trị âm 3.440.703 triệu đồng.

Tuy nhiên, Vinpearl hoàn toàn có thể cải thiện các chỉ số này, cụ thể như sau:

- Sang năm 2025, một phần tiền thu về từ "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" đã được cơ cấu thành khoản cho vay dài hạn sẽ được chuyển sang ngắn hạn, do thời gian thu hồi còn lại dưới 12 tháng.
- Vinpearl hoàn toàn có thể cải thiện chỉ số khả năng thanh toán thông qua việc giảm bớt các khoản cho vay dài hạn bằng cách tái cấu trúc nợ và chuyển đổi các khoản vay dài hạn thành ngắn hạn. Trường hợp Vinpearl tái cấu trúc các khoản cho vay dài hạn trị giá 4.879.275 triệu đồng, chỉ số khả năng thanh toán của Vinpearl sẽ được cải thiện lên trên mức 1,00 lần.

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty cũng được cải thiện đáng kể từ (9.041.314) triệu đồng vào cuối năm 2023 tăng lên 22.408.954 triệu đồng vào cuối năm 2024 đối với báo cáo hợp nhất và từ (9.216.875) triệu đồng cuối năm 2023 tăng lên 17.671.289 triệu đồng vào cuối năm 2024 đối với báo cáo tài chính riêng. Qua đó, Công ty đảm bảo khả năng thanh toán của mình đối với các nghĩa vụ nợ.

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 1,44 lần đối với báo cáo hợp nhất, và từ 1,76 lần xuống 1,25 lần 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 tăng 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.

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 khiêm tốn trong năm 2023 ở mức 6,04% đối với báo cáo hợp nhất.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

STT	Họ tên	Năm sinh	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Chức vụ
Hội đồng quản trị				
1	Bà Nguyễn Thu Hằng	1984	001184012181	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
2	Ông Đặng Thanh Thủy	1969	056069001991	Thành viên HĐQT
3	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	1974	001174022694	Thành viên HĐQT
4	Bà Lê Thúy Anh	1968	079168014444	Thành viên HĐQT (không điều hành)
5	Ông Marc Villiers Townsend	1959	124557660	Thành viên HĐQT độc lập (không điều hành)
Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác				
1	Đặng Thanh Thủy	1969	056069001991	Tổng Giám đốc
2	Võ Thị Phương Thảo	1970	001170026514	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Đình Nga	1982	042082004966	Giám đốc
4	Vũ Thị Kim Hường	1976	001176006967	Giám đốc Tài chính

STT	Họ tên	Năm sinh	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Chức vụ
Ban Kiểm soát				
1	Nguyễn Thị Như Hoa	1975	001175027737	Trưởng BKS
2	Tạ Khánh Duy	1993	025093012185	Kiểm soát viên
3	Nguyễn Ngọc Linh	1992	001092033071	Kiểm soát viên
Kế toán trưởng				
1	Đỗ Mỹ Hương	1971	022171004847	Kế toán trưởng

12.2. Sơ yếu lý lịch

12.2.1. BÀ NGUYỄN THU HẰNG – Chủ tịch HĐQT

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

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2020 – 2022	Phó Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Vinhomes
2022 – nay	Tổng Giám Đốc	Công ty Cổ phần Vinhomes
2023 – nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinhomes
03/2024 – nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Nguyễn Thu Hằng trong Vinpearl:

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

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.2. ÔNG ĐẶNG THANH THỦY – Thành viên HĐQT

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

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1992 – 1996	Trợ lý giám đốc	Công ty Liên doanh Golden Hope Nhà Bè, Chi nhánh Hà Nội
1996 – 2004	Giám đốc nhân sự và đào tạo	Khách sạn Hà Nội Daewoo
2004 – 2007	Phát triển Dự án	Công ty Cổ phần Vinpearl
2007 – 2011	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2011 – 2014	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2014 – 2017	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2017 – 01/2023	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
01/2023 –11/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2023 – 03/2024	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl
03/2024 – 11/2024	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2024 – Nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
02/2018 – nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang
07/2023 – nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang
  + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Ông Đặng Thanh Thủy trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Phùng Thu Hằng	Vợ	Không có	0	0
2	Đặng Thu Trang	Con đẻ	Không có	0	0
3	Đặng Nhật Minh	Con đẻ	Không có	0	0
4	Trần Thị Tình	Mẹ đẻ	Không có	0	0

5	Phùng Quang Phiệt	Bố vợ	Không có	0	0
6	Trần Thị Bích Thuận	Mẹ vợ	Không có	0	0
7	Đặng Xuân Thái	Anh ruột	Không có	0	0
8	Đặng Thị Xuân Hà	Chị ruột	Không có	0	0
9	Đặng Minh Thư	Em ruột	Không có	0	0
10	Hồ Thị Kim Hòa	Chị dâu	Không có	0	0
11	Trần Đức Tuấn	Anh rể	Không có	0	0
12	Lê Thị Thu Hà	Em dâu	Không có	0	0
13	Công ty cổ phần Cảng Nha Trang	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
14	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có.

12.2.3. BÀ HOÀNG THỊ MỸ HẠNH – Thành viên HĐQT

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

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2012 – 2015	Trưởng ban Quản trị & Đào tạo Nhân sự	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2015 – 2017	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Vincom Retail
2018 – 2019	Giám đốc Nhân sự - Đào tạo	Công ty Cổ phần Vinpearl
2019 – 2020	Giám đốc Hành chính Nhân sự Đào tạo	Công ty Cổ phần Hàng không Vinpearl Air

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2020 – 2021	Trợ lý Cao cấp	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2021	Phó TGĐ Hỗ trợ	Công ty cổ phần nghiên cứu và sản xuất VinSmart
2021 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh
03/2024 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Giải pháp năng lượng VinES Hà Tĩnh
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 10.406 cổ phần, chiếm 0,00058 % vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 10.406 cổ phần, chiếm 0,00058 % vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh trong Vinpearl:

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

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có.

12.2.4. BÀ LÊ THÚY ANH – Thành viên HĐQT

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

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2011 – 2014	Cán bộ quản lý Bệnh viện Vinmec	Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec thuộc Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Hà Nội
2014 – 2017	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Vận hành Bệnh viện Vinmec	Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2017 – Nay	Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec
2020 – Nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding
2022 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư y học công nghệ cao VinMedtech
03/2024 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec.
  + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding
  + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư y học công nghệ cao VinMedtech
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;

+ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Lê Thúy Anh trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lê Bảy (Bùi Ngọc Phú)	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Lê Phú Đức	Em ruột	Không có	0	0
3	Nguyễn Lê Phúc An	Con đẻ	Không có	0	0
4	Nguyễn Lê Xuân Bách	Con đẻ	Không có	0	0
5	Đinh Thị Ngân	Con dâu	Không có	0	0
6	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
7	Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
8	Công ty cổ phần Đầu tư y học Công nghệ cao Vinmedtech	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.5. ÔNG MARC VILLIERS TOWNSEND – Thành viên HĐQT

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

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1988 – 1995	Chuyên viên kinh doanh đầu tư	Vigers, Hong Kong

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1995 – 1997	Giám đốc điều hành	Richard Ellis Philippine
1997 – 1999	Phó Chủ tịch phụ trách kinh doanh và Marketing	Rockwell Land Corporation, Manila, Philippine
1998 – 2002	Tổng Giám đốc SE khu vực Châu Á	Regus
2003 – 2016	Giám đốc điều hành	CBRE Việt Nam
2011 – 2021	Thành viên độc lập của HĐQT	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2009 – Nay	Chủ tịch Công ty	Công ty Advantage Property Services Co. Ltd., thành viên liên kết của CBRE Campuchia
2015 – Nay	Chủ tịch Công ty	Công ty TNHH Như Mai Properties Management
03/2024 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch Công ty Advantage Property Services Co. Ltd., thành viên liên kết của CBRE Campuchia;
  + Chủ tịch Công ty TNHH Nhu Mai Properties Management.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Ông Marc Villiers Townsend trong Vinpearl:

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

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
4	Anna Olivia Rose Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
5	Amy Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
6	Flora Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
7	Alice Kan Townsend	Con đẻ	Không có	0	0
8	Caroline Erica Townsend	Chị ruột	Không có	0	0
9	Công ty TNHH Như Mai Properties Management	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
10	Công ty Advantage Property Services Co. Ltd.	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.6. BÀ NGUYỄN THỊ NHƯ HOA – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Như Hoa
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
5/2001 – 10/2008	Trưởng nhóm Kế toán công nợ;	Công ty Cổ phần Nội thất Hòa Phát
11/2008 – 3/2015	- Chuyên viên Tài chính	- Tập đoàn Eurowindow Holding

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
	- Kiểm soát nội bộ - Chuyên viên phòng HCNS - Trợ lý TGĐ - Kế toán mảng cho thuê và QL tài sản - Kế toán Sàn giao dịch BĐS - Kế toán tổng hợp	- Công ty Cổ phần đầu tư & XD số 1 Hà Nội – Tập đoàn EWH - CN Công ty Cổ phần BĐS EWH - Công ty Cổ phần Bài hát yêu thích
4/2015 – 7/2018	Kế toán tổng hợp	Công ty Bảo hiểm MIC Tràng An – Tổng Cty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội
8/2018 – 7/2023	- Kiểm soát viên chuyên viên KSNB - Chuyên viên Tài chính doanh nghiệp & QL CTTV Ban QL BĐS - Trợ lý Chủ tịch	- Công ty Cổ phần BĐS T&T Homes - Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T - Công ty T&T Land
7/2023 – Nay	Quản lý Kế hoạch	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2024 – Nay	Trưởng Ban Kiểm soát	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Trưởng Ban Kiểm soát, Quản lý Kế hoạch
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Nguyễn Thị Như Hoa trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đào Quyết Tiến	Chồng	Không có	0	0
2	Đào Yến Nhi	Con đẻ	Không có	0	0
3	Đào Thu Trang	Con đẻ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.7. ÔNG TẠ KHÁNH DUY – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Tạ Khánh Duy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
6/2015 – 7/2018	Trưởng nhóm Kiểm toán	Công ty TNHH EY Việt Nam
8/2018 – 5/2021	CV Phân tích Tài chính	Công ty TNHH Ford Việt Nam
6/2021 – 7/2021	Quản lý Tối ưu Hiệu quả	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và sản xuất VinSmart
8/2021 – 4/2022	Trợ lý Tổng Giám đốc Vinpearl Luxury	Công ty Cổ phần Vinpearl
5/2022 – 1/2023	Trợ lý Phó Tổng Giám đốc Khối Vận hành 1	Công ty Cổ phần Vinpearl
2/2023 – 8/2024	Quản lý Tài chính	Công ty Cổ phần Vinpearl
9/2024 – Nay	Trưởng phòng kiểm soát hoạt động nhóm Khách sạn Meliá	Công ty Cổ phần Vinpearl
11/2024 – Nay	Kiểm soát viên	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kiểm soát viên, Trưởng phòng kiểm soát hoạt động nhóm Khách sạn Meliá
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Ông Tạ Khánh Duy trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Tạ Văn Thanh	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Phạm Thị Nghĩa	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Tạ Ngọc Thành	Anh ruột	Không có	0	0
4	Hoàng Thị Hồng Chiêm	Chị dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.8. ÔNG NGUYỄN NGỌC LINH – Kiểm soát viên

- Họ và tên: Nguyễn Ngọc Linh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1992
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Luật
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
08/2014 – 09/2018	Chuyên viên tư vấn	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn chuyển giao công nghệ và Đầu tư Concetti
10/2018 – 06/2020	Chuyên viên pháp chế	Tập đoàn Zinnia – Bệnh viện đa khoa quốc tế Thu Cúc
07/2020 – 08/2021	Chuyên viên cao cấp pháp chế	Công ty TNHH Best Logistics Technology
08/2021 – Nay	Quản lý pháp chế	Công ty cổ phần Vinpearl
11/2024 – Nay	Kiểm soát viên	Công ty cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kiểm soát viên, Quản lý Pháp chế
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;

+ Sở hữu đại diện: sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
+ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Ông Nguyễn Ngọc Linh trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Phùng Bích Nga	Mẹ đẻ	Không có	0	0
2	Nguyễn Cảnh Hiệp	Bố vợ	Không có	0	0
3	Phùng Thị Minh Thu	Mẹ vợ	Không có	0	0
4	Nguyễn Trang Nhung	Em ruột	Không có	0	0
5	Nguyễn Thu Lan	Vợ	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Do ĐHĐCĐ quyết định phù hợp với các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.9. ÔNG ĐẶNG THANH THỦY – Tổng Giám đốc

Xem thông tin về Ông Đặng Thanh Thủy tại mục IV.12.2.2

12.2.10. BÀ VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Võ Thị Phương Thảo
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1993 – 2009	Cán bộ quản lý	Tập đoàn Techcocom
2010 – 2016	Cán bộ quản lý	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2017 – 2020	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl
2020 – Nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
04/2023 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang
07/2024 – Nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
10/2020 – Nay	Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An
03/2018 – Nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons
09/2018 – Nay	Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Vin3S

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An
  + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
  + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons
  + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang
  + Phó Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Vin3S
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 2.081 cổ phần, chiếm 0,00012% vốn điều lệ . Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 2.081 cổ phần, chiếm 0,00012% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Võ Thị Phương Thảo trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Ngạc Văn Lượng	Chồng	Không có	0	0
2	Ngạc Duy Anh	Con đẻ	Không có	0	0
3	Ngạc Bảo Hân	Con đẻ	Không có	0	0
4	Nguyễn Ngọc Quỳnh Trang	Con dâu	Không có	0	0
5	Võ Thị Phương Hồng	Chị ruột	Không có	0	0

6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
7	Công Ty Cổ Phần Vinpearl Cửa Hội	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
8	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
9	Công ty cổ phần Cảng Nha Trang	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0
10	Công ty cổ phần Vin3S	Tổ chức có liên quan	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty.
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.11. ÔNG NGUYỄN ĐÌNH NGA – Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Đình Nga
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2006 – 2022	Cán bộ phụ trách an ninh an toàn	Công ty cổ phần Vinpearl
2022 – Nay	Giám đốc	Công ty cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 5.203 cổ phần, chiếm 0,00029%. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 5.203 cổ phần, chiếm 0,00029% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Ông Nguyễn Đình Nga

trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Đình Vị	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Bùi Thị Tuyết	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Trần Ngọc Sương	Bố vợ	Không có	0	0
4	Trần Thị Yến	Mẹ Vợ	Không có	0	0
5	Trần Thị Bích Thúy	Vợ	Không có	0	0
6	Nguyễn Hoàng Long	Con đẻ	Không có	0	0
7	Nguyễn Đình Ngự	Em ruột	Không có	0	0
8	Nguyễn Đình Đông	Em ruột	Không có	0	0
9	Nguyễn Thị Xuân	Em ruột	Không có	0	0
10	Nguyễn Thị Thành	Em dâu	Không có	0	0
11	Trần Thị Thúy Quỳnh	Em dâu	Không có	0	0
12	Hà Văn Truyền	Em rể	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.12. BÀ VŨ THỊ KIM HƯỜNG – Giám đốc Tài chính

- Họ và tên: Vũ Thị Kim Hường
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1998 – 2001	Kế toán trưởng	Công ty CP BFC
2001 – 2003	Kiểm soát nội bộ	Công ty T&M Trans (LB Nga)

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2004 – 2009	Giám đốc Tài chính	Công ty CP Tập đoàn Eurowindow
2010 – 2011	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Quan Nhân
2012 – 2015	Giám đốc Tài chính	Công ty CP Khoáng sản Việt – Tập đoàn TNG
2015 – 2017	Giám đốc Tài chính	Công ty Vincommerce – Tập đoàn Vingroup
2017 – 2019	Giám đốc Tài chính Khối Bất động sản	Công ty CP Tập đoàn T&T
2019 – 2020	Giám đốc Tài chính Khối Bán lẻ	Công ty CP Tập đoàn BRG
2020 - 2024	Giám Đốc Khối Kiểm soát đầu tư Giám đốc Vận hành	Công ty CP Vinpearl
2024 – Nay	Giám Đốc Tài chính	Công ty CP Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Giám đốc Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 11.208 cổ phần, chiếm 0,00062%. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 11.208 cổ phần, chiếm 0,00062% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Vũ Thị Kim Hường trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lưu Thu Nga	Mẹ đẻ	Không có	0	0
2	Vũ Kim Thư	Bố đẻ	Không có	0	0
3	Mai Thị Thoa	Mẹ chồng	Không có	0	0
4	Trần Thế Cương	Chồng	Không có	0	0
5	Nông Thục Quyên	Con đẻ	Không có	0	0
6	Nông Thủy Tiên	Con đẻ	Không có	0	0
7	Vũ Thị Kim Thu	Chị ruột	Không có	0	0

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
8	Vũ Thái Trường	Anh rể	Không có	0	0
9	Vũ Ngọc Anh	Em ruột	Không có	0	0
10	Vũ Tiến Đạt	Em ruột	Không có	0	0
11	Nguyễn Bình Minh	Em dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không có

12.2.13. BÀ ĐỖ MỸ HƯƠNG – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Đỗ Mỹ Hương
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Đại học
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
1996 – 2000	Kế toán trưởng	Liên hiệp khoa học Mỏ
2000 – 2002	Kế toán trưởng	Tập đoàn KODAK
2004 – 2022	Kế toán trưởng	Các công ty thành viên thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
2022 – Nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Vinpearl

- Chức vụ hiện nay tại Vinpearl: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Vinpearl tại ngày 11/04/2025: 5.203 cổ phần, chiếm 0,00029%. Trong đó:
  + Sở hữu cá nhân: 5.203 cổ phần, chiếm 0,00029% vốn điều lệ;
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan của Bà Đỗ Mỹ Hương trong Vinpearl:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đỗ Văn Đào	Bố đẻ	Không có	0	0
2	Nguyễn Thị Báu	Mẹ đẻ	Không có	0	0
3	Vũ Văn Sỹ	Chồng	Không có	0	0
4	Vũ Hương Linh	Con đẻ	Không có	0	0
5	Đỗ Thu Hương	Chị ruột	Không có	0	0
6	Đỗ Đào Châu	Em ruột	Không có	0	0
7	Đỗ Minh Hoàng	Em ruột	Không có	0	0
8	Ngô Thị Hồng Vân	Em dâu	Không có	0	0
9	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Em dâu	Không có	0	0

- Lợi ích liên quan đến Vinpearl: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo chính sách nhân sự của Công ty
- Các khoản nợ đối với Vinpearl: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Vinpearl hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Vinpearl: Không

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

13. Tài sản

Bảng 24. Tình hình tài sản Hợp nhất của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**32.858.410**	**10.157.932**	**22.700.478**	**44.481.428**	**12.411.336**	**32.070.092**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	22.118.459	4.758.792	17.359.667	30.272.654	5.848.491	24.424.163
2	Máy móc, thiết bị	8.059.876	3.959.080	4.100.796	11.235.738	4.838.108	6.397.630
3	Phương tiện vận tải	980.171	517.210	462.961	907.755	496.370	411.385
4	Thiết bị văn phòng	90.821	64.772	26.049	122.059	70.878	51.181
5	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	722.563	415.879	306.684	875.759	695.522	180.237
6	Tài sản cố định khác	886.520	442.199	444.321	1.067.463	461.967	605.496
II	**Tài sản cố định vô hình**	**766.731**	**304.531**	**462.200**	**1.092.752**	**349.453**	**743.299**
1	Quyền sử dụng đất	471.468	85.562	385.906	712.884	100.774	612.110
2	Phần mềm máy tính	271.806	210.463	61.343	273.144	231.024	42.120
3	Tài sản cố định vô hình khác	23.457	8.506	14.951	106.724	17.655	89.069

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
III	**Tài sản cố định cho thuê tài chính**	**346.134**	**35.036**	**311.098**	**346.134**	**58.717**	**287.417**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	235.188	8.049	227.139	235.188	13.489	221.699
2	Máy móc, thiết bị	110.946	26.987	83.959	110.946	45.228	65.718
IV	**Bất động sản đầu tư cho thuê**	**762.543**	**176.393**	**586.150**	**787.583**	**208.037**	**579.546**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	594.249	143.288	450.961	619.289	172.628	446.661
2	Quyền sử dụng đất	168.294	33.105	135.189	168.294	35.409	132.885

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Bảng 25. Tình hình tài sản của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**22.545.767**	**7.879.892**	**14.665.875**	**23.508.242**	**8.882.227**	**14.626.015**
1	Nhà cửa, vật kiến	15.419.445	3.577.078	11.842.367	16.005.008	4.125.581	11.879.427

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
	trúc						
2	Máy móc, thiết bị	5.207.481	3.150.851	2.056.630	5.654.577	3.509.895	2.144.682
3	Phương tiện vận tải	823.832	422.500	401.332	771.287	447.536	323.751
4	Thiết bị văn phòng	99.071	80.308	18.763	95.098	88.269	6.829
5	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	382.074	288.211	93.863	382.236	319.975	62.261
6	Tài sản cố định khác	613.864	360.944	252.920	600.036	390.971	209.065
II	**Tài sản cố định vô hình**	**609.456**	**255.582**	**353.874**	**627.104**	**297.918**	**329.186**
1	Quyền sử dụng đất	326.276	40.624	285.652	326.276	49.336	276.940
2	Phần mềm máy tính	261.875	206.938	54.937	275.028	236.708	38.320
3	Tài sản cố định vô hình khác	21.305	8.020	13.285	25.800	11.874	13.926
III	**Tài sản cố định cho thuê tài chính**	**339.375**	**6.223**	**333.152**	**339.375**	**33.879**	**305.496**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	230.595	1.220	229.375	230.595	6.639	223.956
2	Máy móc, thiết bị	108.780	5.003	103.777	108.780	27.240	81.540

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
IV	**Bất động sản đầu tư cho thuê**	**752.571**	**173.811**	**578.760**	**752.571**	**203.588**	**548.983**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	584.277	140.706	443.571	584.277	168.179	416.098
2	Quyền sử dụng đất	168.294	33.105	135.189	168.294	35.409	132.885

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 của Vinpearl

Bảng 26. Danh sách tài sản có giá trị lớn của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1	Công viên vui chơi giải trí Vinwonders Nha Trang	0	0	0	9.229.120	946.392	8.282.727
2	Khách sạn Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection	0	0	0	2.523.952	102.563	2.421.389
3	Công viên vui chơi giải trí VinWonders Nam Hội An	2.203.204	916.068	1.287.136	2.159.759	1.028.448	1.131.311

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
4	Vinpearl Nha Trang – Dịch vụ chung	1.931.229	870.193	1.061.036	2.574.024	931.852	1.642.173
5	Công viên bán hoang dã Vinpearl Safari Phú Quốc	2.126.962	424.868	1.702.094	2.128.549	520.998	1.607.551
6	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc	1.524.294	262.661	1.261.634	1.529.368	324.381	1.204.987
7	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An	1.305.680	436.939	868.741	1.305.711	497.896	807.815
8	Khu nghỉ dưỡng Nha Trang Marriott Resort and Spa, Hon Tre Island	839.825	398.880	440.946	862.458	446.670	415.787
9	Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Resort & Spa Hạ Long	1.108.399	443.824	664.575	1.104.143	487.092	617.051

Nguồn: Vinpearl

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

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Bảng 27. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức – Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2024	Năm 2025		Năm 2026	
			Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2024	Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2025
Tổng doanh thu thuần	Triệu đồng	6.091.819	9.500.000	55,9%	11.500.000	21,1%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	1.182.534	1.900.000	60,7%	2.800.000	47,4%
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	33.066.869	39.967.376	20,9%	42.767.376	7,0%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	19,4%	20,0%	không áp dụng	24,3%	không áp dụng
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,8%	5,2%	không áp dụng	6,8%	không áp dụng
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	0%	không áp dụng	0%	không áp dụng

Nguồn: Vinpearl

Bảng 28. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức – Hợp nhất

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2024	Năm 2025		Năm 2026	
			Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2024	Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2025
Tổng doanh thu thuần	Triệu đồng	14.376.149	14.150.000	(1,6%)	16.400.000	15,9%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	2.550.034	1.750.000	(31,4%)	2.300.000	31,4%
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	31.483.965	38.234.472	21,4%	40.534.472	6,0%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	17,7%	12,4%	không áp dụng	14,0%	không áp dụng
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	11,3%	5,0%	không áp dụng	5,8%	không áp dụng
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	0%	không áp dụng	0%	không áp dụng

Nguồn: Vinpearl

14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Để đề ra các kế hoạch trên, Công ty căn cứ dựa trên các kế hoạch cụ thể cho từng mảng hoạt động trong năm 2025 và 2026, cụ thể:

(i) Lợi nhuận sau thuế (LNST), vốn chủ sở hữu (VCSH), và tỷ lệ LNST / VCSH cho năm 2025 và 2026 dự kiến sẽ biến động theo Tổng doanh thu thuần (TDTT)

(ii) TDTT của Công ty bao gồm doanh thu từ hoạt động cốt lõi và doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Trong đó:

- Doanh thu từ hoạt động cốt lõi dự kiến sẽ tăng trưởng dương, dựa trên các phân tích về kinh tế vĩ mô, thị trường và sản phẩm dịch (chi tiết dưới đây)

- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản dự kiến chủ yếu đến từ kế hoạch hoàn thành xây dựng và bàn giao một phần dự án bất động sản Phú Quý do Vinpearl làm chủ đầu tư từ cuối năm 2025.

(iii) Các cấu phần doanh thu, cũng như tăng trưởng trong giai đoạn 2024 – 2026

Cấu phần doanh thu – Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2024	Năm 2025		Năm 2026	
			Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2024	Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2025
Tổng doanh thu thuần	Triệu đồng	6.091.819	9.500.000	55,9%	11.500.000	21,1%
Doanh thu hoạt động cốt lõi	Triệu đồng	*6.031.423*	*7.000.000*	*16,1%*	*7.500.000*	*7,1%*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản(*)	Triệu đồng	*60.396*	*2.500.000*	*4.039,3%*	*4.000.000*	*60,0%*

Cấu phần doanh thu – Hợp nhất

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2024	Năm 2025		Năm 2026	
			Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2024	Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2025
Tổng doanh thu thuần	Triệu đồng	14.376.149	14.150.000	(1,6%)	16.400.000	15,9%
Doanh thu hoạt động cốt lõi	Triệu đồng	*8.546.376*	*11.350.000*	*32,8%*	*12.400.000*	*9,3%*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản(*)	Triệu đồng	*5.829.773*	*2.800.000*	*(52,0%)*	*4.000.000*	*42,9%*

(*) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2025 dự kiến ghi nhận tăng trưởng dương tại báo cáo công ty mẹ, và tăng trưởng âm tại báo cáo hợp nhất, do trong năm 2024 doanh thu chuyển nhượng bất động sản của Vinpearl chủ yếu đến từ cấu phần bất động sản tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, công ty con của Vinpearl. Lợi nhuận mảng chuyển nhượng bất động sản trong năm 2025-2026 của Công ty đến từ các dự án shophouse Vinwonder Phú Quốc phân khu Hy Lạp và dự án Vinpearl Phú Quý. Đây đều là các dự án hiện hữu với đầy đủ hồ sơ pháp lý để mở bán. Dự án shophouse Vinwonder Phú Quốc phân khu Hy Lạp đã xây dựng xong và bàn giao một phần. Dự án Vinpearl Phú Quý đã mở bán, ký hợp đồng với các đối tác, đang trong quá trình xây dựng.

- *Thông tin về dự án shophouse Vinwonder Phú Quốc phân khu Hy Lạp*

Dự án shophouse Vinwonder Phú Quốc phân khu Hy Lạp có địa chỉ tại Khu du lịch Bãi Dài, xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án bao gồm shophouse, đã hoàn thành xây dựng và đã mở bán, với một số căn đã bán và bàn giao năm 2024, và dự kiến các căn còn lại sẽ bán và bàn giao năm 2025.

- *Thông tin về dự án Vinpearl Phú Quý*

Dự án thuộc địa bàn phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang; phía Đông giáp biển Nha Trang; phía Tây giáp đường Trần Phú và Võ Thị Sáu; phía Nam giáp khu đô thị An Viên; phía Bắc giáp khu vực Cảng Nha Trang. Dự án có tổng diện tích khoảng 33,8ha, và được quy hoạch bao gồm nhà ở

xã hội, căn nhà ở thương mại, các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội, bao gồm: công trình trường học, công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ - du lịch, công cộng. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý và đang trong quá trình triển khai xây dựng.

Với vị trí đắc địa nằm gần nhà ga cáp treo Nha Trang, dự án Vinpearl Phú Quý sau khi hoàn thiện được kỳ vọng sẽ thu hút một lượng lớn du khách, tạo động lực phát triển mạnh mẽ cho các công trình thương mại – shophouse trong khuôn viên dự án. Đồng thời, yếu tố giáp biển cùng tiềm năng khai thác du lịch cũng sẽ góp phần gia tăng giá trị bất động sản khu nhà ở, vốn đã sở hữu lợi thế vị trí vượt trội.

(iv) Tại thời điểm hiện tại, Công ty dự kiến không chia trả cổ tức năm 2025 và năm 2026, nhằm tập trung nguồn lực để tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh, mở rộng thị trường cho các năm tiếp theo.

Đồng thời, Công ty căn cứ vào dự đoán về các yếu tố thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của ngành dịch vụ du lịch nói riêng và nền kinh tế nói chung trong năm 2025 và 2026, bao gồm:

Kinh tế vĩ mô:

- Báo cáo kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2024 và triển vọng năm 2025 của CIEM đánh giá, kinh tế Việt Nam đã có nền tảng tích cực cho giai đoạn phát triển mới. Tính chung năm 2024, tăng trưởng GDP của Việt Nam ước đạt 7,09% vượt mục tiêu 6-6,5% đề ra. Năm 2025, Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng 6,5-7%, trong khi Chính phủ đặt dự kiến ít nhất 8% hoặc 10% trong điều kiện thuận lợi, tạo đà tăng trưởng hai chữ số cho giai đoạn tiếp theo, để trở thành nước có thu nhập cao vào năm 2045.
- Tỷ giá hối đoái ổn định: Chính sách tiền tệ linh hoạt được dự kiến sẽ giúp duy trì tỷ giá ổn định, tạo lợi thế cạnh tranh về giá cho khách du lịch quốc tế đến Việt Nam.
- Lạm phát kiểm soát: Lạm phát được đánh giá sẽ duy trì ở mức thấp (khoảng 3-4%), giúp tăng sức mua và tiêu dùng dịch vụ du lịch trong nước.
- Các Hiệp định thương mại tự do như RCEP, EVFTA sẽ giúp thúc đẩy thương mại và đầu tư, gián tiếp tạo động lực cho du lịch doanh nghiệp (MICE) và du lịch quốc tế.

Thị trường:

- Năm 2025, du lịch Việt Nam mục tiêu đón 22-23 triệu lượt khách du lịch quốc tế (tăng 25-30% so với năm 2024); Phục vụ 120-130 triệu lượt khách du lịch nội địa (tăng 9-18% so với năm 2024); Tổng thu từ khách du lịch ước đạt khoảng 980-1.050 nghìn tỷ đồng. Năm 2025 được dự kiến sẽ là cột mốc quan trọng, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ của ngành du lịch sau những biến động lớn. Các thị trường trọng điểm như Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, Mỹ và Châu Âu được kỳ vọng sẽ tiếp tục cung cấp nguồn khách chính, bên cạnh mức tăng trưởng đáng kể từ các thị trường mới như Ấn Độ và Trung Đông.
- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã xây dựng hành lang pháp lý quan trọng, phê duyệt, ban hành các Đề án Hệ thống cơ sở dữ liệu ngành du lịch; Đề án ứng dụng công nghệ của công nghiệp 4.0 để phát triển du lịch thông minh, thúc đẩy du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn.
- Nhu cầu du lịch gia đình, khám phá văn hóa và nghỉ dưỡng tại các điểm đến xanh như Phú Quốc, Đà Nẵng, Nha Trang – là các điểm đến có cơ sở của Vinpearl, sẽ giúp thúc đẩy tăng trưởng lượt khách và doanh thu.

- Các chương trình xúc tiến du lịch quốc tế từ sau đại dịch đến nay đã thu hút cộng đồng du lịch quốc tế về Việt Nam, điểm đến mới của thế giới: Phú Quốc ấm áp vào mùa đông, thay thế cho Phuket, Guam, Nhật Bản với chi phí thấp hơn, thời tiết đẹp; Nha Trang với 300 ngày nắng là điểm đến lý tưởng cho du khách quốc tế; Chính trị ổn định, an toàn.

Sản phẩm dịch vụ:

- Tăng cường kênh bán hàng: Thúc đẩy doanh thu thông qua mở rộng các nỗ lực bán hàng trực tiếp, bao gồm củng cố Brand.com bằng các chiến dịch tiếp thị kỹ thuật số quốc tế nhắm mục tiêu và thiết lập quan hệ đối tác với các đại lý du lịch trực tuyến (OTAs) địa phương theo từng thị trường.
- Phát triển phân khúc MICE: Triển khai sáng kiến chiến lược để xây dựng một mảng kinh doanh mới tập trung vào các hoạt động Hội họp, Khen thưởng, Hội thảo và Triển lãm (MICE). Nỗ lực này đặt mục tiêu đưa Vinpearl trở thành đơn vị dẫn đầu trong thị trường MICE trong thời gian tới, biến phân khúc này thành nguồn doanh thu cốt lõi.
- Mở rộng cơ sở vật chất và dịch vụ: Dự kiến khai trương 07 cơ sở mới vào năm 2025, kết hợp với việc giới thiệu các sản phẩm sáng tạo như du lịch y tế và các tour ẩm thực nhằm đa dạng hóa và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

14.3. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị (HĐQT), Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua

Hiện Tổ Chức Niêm Yết vẫn đang xem xét các phương án đầu tư phù hợp với (1) định hướng phát triển chung của Công ty, và (2) mang lại lợi nhuận kinh tế. Thông tin vẫn chưa cụ thể để công bố cùng Nhà đầu tư.

14.4. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết vẫn đang xem xét các phương án tăng quy mô vốn hoạt động phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty và chưa có thông tin cụ thể để công bố cùng Nhà đầu tư.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

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

Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ CBNV giàu kinh nghiệm, ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinpearl phụ thuộc vào tình hình vĩ mô trong nước và thế giới. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Tổ Chức Tư Vấn không đánh giá kế hoạch cổ tức của Tổ Chức Niêm Yết do Tổ Chức Niêm Yết kiến không thực hiện chi trả cổ tức năm 2025 và 2026.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ Chức Tư Vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán. Do đó, các ý kiến nhận xét nêu trên không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

Đơn vị: Triệu đồng

Thời hạn hợp đồng thuê hoạt động	31/12/2023	31/12/2024
Dưới 1 năm	24.297	92.266
Từ 1 đến 5 năm	68.834	342.018
Sau 5 năm	1.046.106	3.812.545
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	**1.139.237**	**4.246.829**

Nguồn: Vinpearl

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

❖ **Trái phiếu chưa đáo hạn**

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

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với các chủ nợ, các nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết về các cam kết nêu trên; bảo đảm thực hiện đầy đủ, đúng hạn đối với các nội dung đã cam kết; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ nợ, nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết, phù hợp với các nội dung đã cam kết, thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu niêm yết.

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: 1.793.300.377 cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết

Danh sách người nội bộ và cổ đông lớn của Tổ Chức Niêm Yết thực hiện cam kết nắm giữ cổ phiếu gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phiếu sở hữu	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng tiếp theo	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT *(không điều hành)*	0	0	0	0
2	Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	0	0	0	0
3	Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	10.406	10.406	5.203	0,00058
4	Lê Thúy Anh	Thành viên HĐQT *(không điều hành)*	0	0	0	0
5	Marc Villiers Townsend	Thành viên HĐQT độc lập *(không điều hành)*	0	0	0	0
6	Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc kiêm người được ủy quyền công bố thông tin	2.081	2.081	1.041	0,00012
7	Nguyễn Đình Nga	Giám đốc	5.203	5.203	2.602	0,00029
8	Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng Ban kiểm soát	0	0	0	0

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phiếu sở hữu	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng tiếp theo	Tỷ lệ sở hữu (%)
9	Nguyễn Ngọc Linh	Kiểm soát viên	0	0	0	0
10	Tạ Khánh Duy	Kiểm soát viên	0	0	0	0
11	Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính	11.208	11.208	5.604	0,00062
12	Đỗ Mỹ Hương	Kế toán trưởng	5.203	5.203	2.602	0,00029
13	Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Không có	1.533.453.474	1.533.453.474	766.726.737	85,51

5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

6. Phương pháp tính giá

Phương pháp so sánh các chỉ số là phương pháp định giá cổ phiếu trên cơ sở so sánh giá trị của cổ phiếu cần tính với một nhóm cổ phiếu tương đồng đang có giao dịch trên thị trường.

Phương pháp so sánh các chỉ số (P/S, P/B, P/E) là phương pháp được áp dụng rộng rãi. Phần lớn giá cổ phiếu của các công ty trong cùng ngành thường có xu hướng biến động cùng chiều. Vì vậy, chỉ số P/S, P/B, P/E trung bình ngành thường được dùng để làm cơ sở xác định giá.

Tuy nhiên, năm 2024, ngành dịch vụ lưu trú và giải trí vẫn chưa phục hồi hoàn toàn, chủ yếu do những yếu tố không ổn định như sự phục hồi sau đại dịch, tác động của các yếu tố kinh tế vĩ mô, làm lợi nhuận cũng như quy mô tài sản của các công ty trong ngành ghi nhận nhiều biến động, qua đó phương pháp so sánh các chỉ số có thể không phản ánh hoàn toàn chính xác giá trị thực sự của Công ty. Do đó, Công ty bổ sung phương pháp tính giá dựa trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo báo cáo kết quả phát hành số 32/2025/CV-VINPEARL ngày 06/02/2025 – đây là cơ sở tính giá cổ phiếu đáng tin cậy với việc giá chào bán được chấp nhận rộng rãi, thông qua kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng thành công.

Giá tham chiếu dự kiến của cổ phiếu trong ngày giao dịch đầu tiên được tham khảo dựa trên 03 phương pháp/ cách tiếp cận sau:

(1) Phương pháp so sánh giá cổ phần trên doanh thu thuần của mỗi cổ phiếu (P/S)

(2) Phương pháp so sánh giá cổ phần trên giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B)

(3) Căn cứ trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo báo cáo kết quả phát hành số 32/2025/CV-VINPEARL ngày 06/02/2025

6.1. Định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh giá cổ phần trên doanh thu thuần của mỗi cổ

phiếu (P/S)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = \text{Doanh thu thuần của doanh nghiệp trên cổ phiếu (DTT/cp)} \times \text{P/S bình quân đại diện ngành}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/S)
- DTT/cp: Doanh thu thuần của doanh nghiệp trên số lượng cổ phiếu bình quân
- P/S bình quân: là giá chia cho doanh thu thuần của doanh nghiệp trên số lượng cổ phiếu bình quân được tham chiếu từ các công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng.

Do không có công ty nào hoạt động kinh doanh tương đồng như VPL đã niêm yết ở thị trường Việt Nam, Công ty đã lựa chọn các công ty niêm yết trên thị trường quốc tế dưới đây để làm cơ sở xác định P/S của ngành:

Tên doanh nghiệp	Mã Bloomberg	Quốc gia	Tổng tài sản (triệu đồng)	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	P/S
INDIAN HOTELS CO LTD	IH IN Equity	Ấn Độ	44.182.358	30.123.547	19.687.173	15,6
EIH LTD	EIH IN Equity	Ấn Độ	15.014.379	12.153.157	7.304.129	8,5
ORIENTAL LAND CO., LTD.	4661 JP Equity	Nhật Bản	222.027.062	155.568.440	108.787.166	8,0
STUDIO CITY INTERNATIONA-ADR	MSC US Equity	Hồng Kông	76.084.040	16.476.537	16.013.398	4,0
MINOR INTERNATIONAL PCL	MINT TB Equity	Thái Lan	257.286.735	73.538.891	114.713.487	1,0
CENTRAL PLAZA HOTEL PCL	CENTEL TB Equity	Thái Lan	45.071.741	15.540.344	16.386.596	1,9
Chỉ số trung bình						**6,50**

Nguồn: Bloomberg, VPL tổng hợp

Giá trị cổ phiếu VPL theo phương pháp P/S được xác định như sau:

Diễn giải	Đơn vị	Giá trị
DTT/cp ngày 31/12/2024 (1)	Đồng/cổ phần	8.909
P/S bình quân đại diện ngành (2)	Lần	6,50
Giá cổ phiếu VPL (3) = (1) x (2)	**đồng/cổ phần**	**57.908**

6.2. Định giá cổ phiếu theo phương pháp giá cổ phần trên giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

P = BVPS * P/B bình quân

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BVPS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng

Do không có công ty nào hoạt động kinh doanh tương đồng như VPL đã niêm yết ở thị trường Việt Nam, Công ty đã lựa chọn các công ty niêm yết trên thị trường quốc tế dưới đây để làm cơ sở xác định P/B của ngành:

Tên doanh nghiệp	Mã Bloomberg	Quốc gia	Tổng tài sản (triệu đồng)	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	P/B
INDIAN HOTELS CO LTD	IH IN Equity	Ấn Độ	44.182.358	30.123.547	19.687.173	11,2
EIH LTD	EIH IN Equity	Ấn Độ	15.014.379	12.153.157	7.304.129	5,4
ORIENTAL LAND CO., LTD.	4661 JP Equity	Nhật Bản	222.027.062	155.568.440	108.787.166	5,6
STUDIO CITY INTERNATIONA-ADR	MSC US Equity	Hồng Kông	76.084.040	16.476.537	16.013.398	10,2
MINOR INTERNATIONAL PCL	MINT TB Equity	Thái Lan	257.286.735	73.538.891	114.713.487	2,8
CENTRAL PLAZA HOTEL PCL	CENTEL TB Equity	Thái Lan	45.071.741	15.540.344	16.386.596	2,1
Chỉ số trung bình						**6,22**

Nguồn: Bloomberg, VPL tổng hợp

Giá trị cổ phiếu VPL theo phương pháp P/B được xác định như sau:

Diễn giải	Đơn vị	Giá trị
Vốn chủ sở hữu năm 31/12/2024 (1)	Triệu đồng	31.483.965
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (2)	Triệu đồng	2.771
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân (3)	Cổ phần	1.613.675.183
Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần bình quân 31/12/2024 (4) = [(1)-(2)]/(3)	đồng/cổ phần	19.509
P/B bình quân đại diện ngành (5)	Lần	6,22
Giá cổ phiếu VPL (6) = (4) x (5)	**đồng/cổ phần**	**121.281**

6.3. Định giá cổ phiếu theo giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo báo cáo kết quả phát hành số 32/2025/CV-VINPEARL ngày 06/02/2025

Căn cứ theo giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, cụ thể: Công ty Cổ phần Vinpearl đã hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng trong thời gian từ ngày 17/01/2025 đến hết ngày 05/02/2025 với giá chào bán là 71.350 đồng/cổ phiếu, thực hiện báo cáo kết quả phát hành theo báo cáo số 32/2025/CV-VINPEARL ngày 06/02/2025 với số lượng cổ phiếu phân phối thành công là 70.088.173 cổ phiếu.

➢ **Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên HOSE**

Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên HOSE được xác định trên cơ sở tổng hợp theo các phương pháp nêu trên. Ngày 24/04/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 11/2025/NQ-HĐQT-VP JSC thông qua giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên tại HOSE là 71.300 đồng/cổ phiếu.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài (theo quy định của pháp luật về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành)

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật: Theo Công văn số 8468/UBCK-PTTT ngày 12/12/2024 của UBCKNN tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định của pháp luật tại Công ty là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Vinpearl tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất (11/04/2025): 0%.
- Công ty cam kết tuân thủ đúng các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa sau khi được chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

8. Các loại thuế có liên quan

8.1. Đối với Công ty

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)**

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc hội ban hành ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 19/06/2013, mức thuế suất TNDN của Công ty là 20%, áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

- **Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật thuế giá trị gia tăng năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo đó, Công ty áp dụng mức thuế suất thuế GTGT tương ứng là 10%, 8%, hoặc các mức thuế suất khác tùy thuộc vào từng hoạt động kinh doanh cụ thể.

- **Các loại thuế khác**

Công ty đã thực hiện đúng các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam về việc tuân thủ đối với các loại thuế/phí khác như: lệ phí môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế nhà thầu nước ngoài, v.v...

8.2. Đối với Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

- **Đối với Nhà đầu tư cá nhân**

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- ✓ Đối với nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần căn cứ Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015.
- ✓ Đối với nhà đầu tư nước ngoài (cư trú hoặc không cư trú): thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên giá chuyển nhượng căn cứ Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 hoặc Điều 20 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013.

Thu nhập từ cổ tức:

- ✓ Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
- ✓ Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân (TNCN) được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế từ đầu tư vốn khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này, nhà đầu tư phải nộp thuế 02 lần đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Thu nhập từ cho thuê tài sản:

- ✓ Căn cứ Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021, thu nhập của cá nhân từ hoạt động cho thuê tài sản được xác định là thu nhập chịu thuế, với mức thuế suất GTGT là 5% và thuế suất TNCN là 5%.

- **Đối với Nhà đầu tư tổ chức**

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- ✓ Đối với tổ chức trong nước: Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi, bổ sung và Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác, áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
- ✓ Đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức:

- ✓ Là thu nhập được miễn thuế theo căn cứ quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp 2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KPMG

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 46, Keangnam Landmark 72, E6 đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 3946 1600 Fax: (+84-24) 3946 1601

Website : https://www.kpmg.com/vn/vi/

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 7105 0000 Fax: (+84-24) 6288 5678

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

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

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

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

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

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

VII. PHỤ LỤC

Phụ lục I	Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Niêm Yết.
Phụ lục II	Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết.
Phụ lục III	Văn bản giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ Chức Niêm Yết.
Phụ lục IV	Báo cáo tài chính của Tổ Chức Niêm Yết bao gồm: - Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng kiểm toán năm 2023; - Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng kiểm toán năm 2024.
Phụ lục V	Văn bản báo cáo về những tranh chấp pháp luật của Tổ Chức Niêm Yết.
Phụ lục VI	Các phụ lục khác.

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

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 04 năm 2025

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL MSDN: 4200456848

Nguyễn Thu Hằng

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Thanh Thủy

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Mỹ Hương

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Như Hoa

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Thị Phương Thảo

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 04 năm 2025

TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

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

Nguyễn Thị Thanh Hà

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2020

Số: 09/2020/UQ-SSI

GIẤY ỦY QUYỀN

BẢN SAO

Bên ủy quyền:

- Ông Nguyễn Duy Hưng
- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Bên nhận ủy quyền:

- Ông Nguyễn Hồng Nam
- Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Nội dung, phạm vi ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền được ủy quyền thay mặt Bên ủy quyền đại diện cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (bao gồm các Chi nhánh, Phòng giao dịch) trong việc điều hành và ký toàn bộ các loại văn bản của liên quan đến công việc nội bộ, giao dịch với khách hàng, đối tác, các cơ quan quản lý và cơ quan nhà nước.
- Trong phạm vi ủy quyền, Bên nhận ủy quyền được sử dụng con dấu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI hoặc con dấu của các Chi nhánh để đóng dấu trên các văn bản do Bên nhận ủy quyền ký.
- Bên nhận ủy quyền được ủy quyền lại. Người nhận ủy quyền lại không được tiếp tục ủy quyền lại cho một bên thứ ba khác.

Loại ủy quyền: Ủy quyền dài hạn

Thời hạn ủy quyền: Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi (i) hết thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày ký Giấy ủy quyền này, hoặc (ii) có văn bản chấm dứt, thay thế việc ủy quyền này, hoặc (iii) Bên nhận ủy quyền không còn giữ chức vụ nêu trên, tùy thời hạn nào đến trước.

Giấy ủy quyền này thay thế Giấy ủy quyền số 27/2018/UQ-SSIHO ngày 26/12/2018.

Bên nhận ủy quyền

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 10-04-2025
Số CT: 18655 Quyển số: 01 SCT/BS

Nguyễn Hồng Nam

Bên ủy quyền

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Nguyễn Duy Hưng

S.Đ.K.H.Đ: 33 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LÂM
Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Thủy

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2024

Số: 40/2024/UQ-SSI

GIẤY ỦY QUYỀN

Bên ủy quyền:

- Ông Nguyễn Hồng Nam
- Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

  Theo Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 của Người đại diện theo pháp luật - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

BẢN SAO

Bên nhận ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Hà
- Chức vụ: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Nội dung, phạm vi ủy quyền

- Bên nhận ủy quyền được ủy quyền thay mặt Bên ủy quyền đại diện cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (bao gồm cả các Chi nhánh, Phòng Giao dịch) thực hiện các công việc sau:
  - Đàm phán, làm việc, ký kết hợp đồng, thỏa thuận, văn bản với khách hàng, đối tác (bao gồm cả các ngân hàng, tổ chức kinh tế), các cơ quan Nhà nước;
  - Đàm phán, làm việc, ký Hồ sơ chào bán, hồ sơ phát hành, bảo lãnh phát hành chứng khoán, hồ sơ niêm yết, Bản cáo bạch, Bản công bố thông tin và tất cả các văn bản có liên quan của chính Công ty hoặc với tư cách là đơn vị tư vấn cho khách hàng;
  - Xác nhận, sao y văn bản, giấy tờ pháp lý của Công ty và các văn bản Công ty ban hành hoặc ký với các bên khác.
- Trong phạm vi ủy quyền, Bên nhận ủy quyền được sử dụng con dấu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI hoặc con dấu của Chi nhánh để đóng dấu trên các văn bản do Bên nhận ủy quyền ký.
- Bên nhận ủy quyền không được ủy quyền lại.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 14-04-2025
19253 - - - 01 - -
SỐ CT: ... Quyển số: ... SCT/BS

Thời hạn ủy quyền: Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi (i) hết thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày ký Giấy ủy quyền này, hoặc (ii) có văn bản chấm dứt, thay thế việc ủy quyền này, hoặc (iii) Bên nhận ủy quyền không còn giữ chức vụ nêu trên, tùy thời hạn nào đến trước.

Giấy ủy quyền này thay thế cho Giấy ủy quyền số 08/2020/UQ-SSI ngày 04/9/2020.

Bên nhận ủy quyền	**Bên ủy quyền**
Nguyễn Thị Thanh Hà	**Nguyễn Hồng Nam**

S.G.P: 03 - C.T.H.D - CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

S.G.K.H.B: 33 - C.T.H.D - VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LÂM - Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Thủy

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH KHÁNH HÒA
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 4200456848

Đăng ký lần đầu: ngày 26 tháng 07 năm 2006

Đăng ký thay đổi lần thứ: 72, ngày 10 tháng 02 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VINPEARL JOINT STOCK COMPANY
Tên công ty viết tắt: VINPEARL JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

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

Điện thoại: *058. 3590611* Fax: *058. 3590613*
Email: Website:

3. Vốn điều lệ: 17.933.003.770.000 đồng.

Bằng chữ: Mười bảy nghìn chín trăm ba mươi ba tỷ không trăm lẻ ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 1.793.300.377

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO Giới tính: *Nữ*
Chức danh: Phó Tổng giám đốc
Sinh ngày: *14/08/1970* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*
Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*
Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001170026514*
Ngày cấp: *19/04/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*
Địa chỉ thường trú: *Tổ 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*
Địa chỉ liên lạc: *Tổ 6, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: NGUYỄN ĐÌNH NGA Giới tính: *Nam*

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: *20/08/1982* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *042082004966*

Ngày cấp: *27/07/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Thôn Phước Lộc, Xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Thôn Phước Lộc, Xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

* Họ và tên: NGUYỄN THU HẰNG Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *10/12/1984* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Căn cước*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001184012181*

Ngày cấp: *26/08/2024* Nơi cấp: *Bộ Công an*

Địa chỉ thường trú: *Tổ 16, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Tổ 16, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: ĐẶNG THANH THỦY Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *22/05/1969* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *056069001991*

Ngày cấp: *07/10/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Lô 7-DI-A-9, KĐT An Việt, Phường Vĩnh Trường, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Lô 7-DI-A-9, KĐT An Việt, Phường Vĩnh Trường, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 10 -02- 2025
1535
Số CT: Quyển số: 01 TP/CC-SCT/BS

TRƯỞNG PHÒNG

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Kiều Lâm

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Thị Tự

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 2 năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456845

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Võ Thị Phương Thảo

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

KHÁNH HÒA, NGÀY 09 THÁNG 03 NĂM 2024

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU **5**

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ **5**

Điều 1. Định nghĩa 5

Điều 2. Nguyên tắc giải thích 6

CHƯƠNG II: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG **6**

Điều 3. Tên gọi, Loại hình tổ chức hoạt động, Trụ sở, Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Địa điểm kinh doanh, Người đại diện theo pháp luật, Thời hạn hoạt động và con dấu của Công ty 6

Điều 4. Mục tiêu hoạt động 8

CHƯƠNG III: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY **13**

Điều 5. Quyền của Công Ty 13

Điều 6. Trách nhiệm của Công Ty 14

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, LOẠI CỔ PHẦN, ... **15**

CHỨNG CHỈ CỔ PHIẾU **15**

Điều 7. Vốn Điều Lệ 15

Điều 8. Nghĩa vụ của các Cổ Đông 17

Điều 9. Cổ Đông sáng lập 18

Điều 10. Cổ Đông phổ thông 18

Điều 11. Thay đổi các quyền 20

Điều 12. Cổ Phiếu và Sổ Đăng Ký Cổ Đông 21

CHƯƠNG V: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ MUA LẠI CỔ PHẦN **22**

Điều 13. Chuyển nhượng cổ phần 22

Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ Đông 23

Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công ty 23

Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại 23

CHƯƠNG VI: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT **24**

Điều 17. Cơ cấu Tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công Ty 24

CHƯƠNG VII: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG **24**

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 24

Điều 19. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 25

Điều 20. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 27

Điều 21. Triệu tập họp, chương trình họp và Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông 27

Điều 22. Điều kiện và thể thức tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông. 29

Điều 23. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 31
Điều 24. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 33
Điều 25. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 34

CHƯƠNG VIII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 34
Điều 26. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị và thành phần Hội đồng quản trị 34
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 36
Điều 28. Chủ tịch, Phó Chủ tịch và Thành viên của HĐQT 38
Điều 29. Cuộc họp Hội đồng quản trị 39

CHƯƠNG IX: TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY 42
Điều 30. Tổ chức bộ máy quản lý 42
Điều 31. Tổng Giám Đốc, Người Điều Hành khác và Người phụ trách quản trị Công ty 42
Điều 32. Lao động 44

CHƯƠNG X: BAN KIỂM SOÁT 45
Điều 33. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát 45
Điều 34. Thành phần Ban Kiểm soát 45
Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát 46
Điều 36. Cuộc họp Ban Kiểm soát 47

CHƯƠNG XI: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC 48
Điều 37. Trách nhiệm trung thực và tránh xung đột về quyền lợi 48
Điều 38. Giao dịch giữa Công Ty với Người có liên quan, Cổ Đông, Người Quản Lý và Người có liên quan của các đối tượng này 48
Điều 39. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 50

CHƯƠNG XII: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ 50
Điều 40. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 50

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 51
Điều 41. Phân phối lợi nhuận 51

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH, ... 52

CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN 52
Điều 42. Tài khoản Ngân hàng 52
Điều 43. Năm tài chính 52
Điều 44. Chế độ Kế toán 52
Điều 45. Kiểm toán 52

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN 53
Điều 46. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 53
Điều 47. Báo cáo thường niên 53
Điều 48. Trách nhiệm về công bố thông tin 53
CHƯƠNG XVI: GIẢI THỂ 53
Điều 49. Giải thể Công ty 53
Điều 50. Gia hạn thời hạn hoạt động 54
Điều 51. Thanh lý 54
CHƯƠNG XVII: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 55
Điều 52. Giải quyết tranh chấp nội bộ 55
CHƯƠNG XVIX: 56
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ 56
Điều 54. Sửa đổi, bổ sung Điều Lệ 56
CHƯƠNG XX: NGÀY HIỆU LỰC 56
Điều 55. Ngày hiệu lực 56

LỜI NÓI ĐẦU

Điều lệ của Công ty Cổ phần Vinpearl (**"Công Ty"**), một công ty cổ phần được thành lập hợp pháp theo các quy định của pháp luật Việt Nam và các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã được ban hành một cách hợp lệ, đưa ra các quy định ràng buộc và nguyên tắc cho hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Điều lệ này gồm 54 điều, được chia thành 19 chương sẽ điều chỉnh toàn bộ hoạt động của Công Ty (**"Điều Lệ"**) được Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty thông qua ngày 09 tháng 03 năm 2024

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Định nghĩa

Trừ khi các điều khoản hoặc ngữ cảnh của Điều Lệ này có quy định khác, các thuật ngữ dưới đây có nghĩa như sau:

1.1 "**Người Điều Hành**" là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và Người Điều Hành khác thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội Đồng Quản Trị.

1.2 "**Người Quản Lý**" có nghĩa là các cán bộ giữ các vị trí Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, thành viên Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật và (các) Người Quản Lý khác trong Công Ty thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội Đồng Quản Trị

1.3 "**Công Ty**" là gọi tắt của Công ty Cổ phần Vinpearl;

1.4 "**Công Ty Con**" là bất kỳ công ty nào mà trong đó Công Ty (i) sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông đã phát hành, hoặc (ii) có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp quyết định bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám đốc/Giám đốc, hoặc (iii) có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung điều lệ của công ty đó.

1.5 "**Cổ Đông**" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một (01) cổ phần của Công Ty.

1.6 "**Cổ Đông Lớn**" là cổ đông được quy định tại Khoản 18 Điều 4 Luật Chứng Khoán.

1.7 "**Đại Diện Theo Ủy Quyền**" là cá nhân được Cổ Đông là tổ chức ủy quyền bằng văn bản nhân danh Cổ Đông đó thực hiện quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông theo quy định của Pháp Luật.

1.8 "**Người có liên quan**" là cá nhân, tổ chức được quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật Chứng Khoán và Khoản 23 Điều 4 Luật Doanh Nghiệp;

1.9 "**ĐHĐCĐ**" có nghĩa là Đại Hội Đồng Cổ Đông của Công Ty.

1.10 "**HĐQT**" có nghĩa là Hội Đồng Quản Trị của Công Ty.

1.11 "**BKS**" có nghĩa là Ban Kiểm Soát của Công Ty.

1.12 "**TGĐ**" có nghĩa là Tổng Giám đốc của Công Ty.

1.13 "**Pháp Luật**" có nghĩa là Hiến pháp, Bộ luật, Luật, Pháp lệnh, Nghị định và các văn bản pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các điều ước quốc tế được Việt Nam tham gia ký kết hoặc công nhận để điều chỉnh các quan hệ liên quan đến hoạt động của Công Ty.

1.14 "**Luật Doanh Nghiệp 2020**" hay "**Luật Doanh Nghiệp**" là Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

1.15 "**Luật Chứng Khoán**" là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

1.16 "**Ngày Thành Lập**" là ngày mà Công Ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

1.17 "**Sở Giao Dịch Chứng Khoán**" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con, nơi giao dịch chính thức kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu và các loại chứng khoán khác mà tại đó cổ phiếu của Công ty được niêm yết.

1.18 "**Sổ Đăng Ký Cổ Đông**" có nghĩa là sổ đăng ký Cổ Đông của Công Ty được lập và lưu giữ theo quy định của Điều Lệ này, Luật Chứng Khoán và Luật Doanh Nghiệp.

1.19 "**Việt Nam**" có nghĩa là nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.20 "**VNĐ**" hoặc "**Việt Nam Đồng**" là đồng tiền hợp pháp của nước Việt Nam.

1.21 "**Vốn Điều Lệ**" là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đăng ký mua khi thành lập Công Ty và theo quy định tại Điều 7 của Điều Lệ này.

Điều 2. Nguyên tắc giải thích

2.1 Trong Điều Lệ này, tham chiếu nào tới điều khoản hoặc văn bản bất kỳ sẽ bao gồm các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của văn bản đó.

2.2 Các tiêu đề được sử dụng chỉ để thuận tiện theo dõi và không ảnh hưởng đến việc giải thích và nội dung của các điều khoản của Điều Lệ này.

2.3 Bất kỳ từ ngữ hoặc thuật ngữ nào đã được quy định tại Luật Doanh Nghiệp sẽ (nếu không mâu thuẫn với chủ đề hoặc ngữ cảnh) có nghĩa tương tự trong Điều Lệ này.

CHƯƠNG II: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 3. Tên gọi, Loại hình tổ chức hoạt động, Trụ sở, Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Địa điểm kinh doanh, Người đại diện theo pháp luật, Thời hạn hoạt động và con dấu của Công ty

3.1 Tên Công Ty:

Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

Tên giao dịch tiếng Anh: **VINPEARL JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **VINPEARL JSC**

3.2 Công Ty được thành lập theo hình thức công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Pháp Luật hiện hành. Trong quá trình hoạt động, Công Ty phải tuân thủ Pháp Luật và các quy định tại Điều Lệ này. Cổ Đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công Ty. Công Ty là một pháp nhân độc lập không chịu trách nhiệm đối với các khoản vay nợ hoặc các trách nhiệm khác của các Cổ Đông, trừ khi có thỏa thuận rõ ràng khác. Công Ty hoạt động trên nguyên tắc quản lý kinh tế độc lập phù hợp với Điều Lệ hiện tại, Pháp Luật và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

3.3 Trụ sở chính của Công Ty: **Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam**

Điện thoại: 0258.3590611 Fax: 0258.3590613

Website: Email:

3.4 Công Ty thành lập Công Ty Con, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh theo quy định của pháp luật, phù hợp với lĩnh vực hoạt động kinh doanh để hỗ trợ các mục tiêu của Công Ty.

3.5 **Người đại diện theo pháp luật của Công ty.**

Công Ty có tối đa năm (05) người đại diện theo pháp luật gồm: Chủ tịch HĐQT, TGĐ, các Phó TGĐ, Giám đốc phụ trách an ninh an toàn – phòng chống cháy nổ và các hoạt động hàng ngày khác của Công Ty, trong đó:

a) Chủ tịch HĐQT, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều Lệ này, có quyền đại diện Công Ty trong các giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT và các giao dịch khác theo phân công của HĐQT.

b) TGĐ có các quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công Ty trong các hoạt động của Công Ty (trừ các lĩnh vực thuộc thẩm quyền đại diện của Chủ tịch HĐQT và các Phó TGĐ) và công việc khác theo phân công của HĐQT.

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

HĐQT quy định số lượng, phân công nhiệm vụ chi tiết của từng đại diện theo pháp luật phù hợp với Điều Lệ, quy định của pháp luật và hoạt động thực tế của Công Ty.

3.6 Thời hạn hoạt động của Công Ty là vô hạn. Công Ty có thể thay đổi thời hạn hoạt động theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

3.7 Con dấu Công Ty:

a) Con dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

b) HĐQT quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung con dấu chính thức của Công Ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty tại từng thời điểm.

c) TGĐ Công Ty chịu trách nhiệm quản lý và sử dụng con dấu phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Điều 4. Mục tiêu hoạt động

4.1 Ngành nghề kinh doanh của Cộng Ty như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1.	**Dịch vụ lưu trú ngắn ngày** ***Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái***	**5510 (Chính)**
2.	Quảng cáo	7310
3.	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
4.	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
5.	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)	9610
6.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010
7.	Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản	1020
8.	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
9.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	1629
10.	Xây dựng nhà để ở	4101
11.	Xây dựng nhà không để ở	4102
12.	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay*	4610
13.	Bán buôn đồ uống	4633
14.	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.*	4669
15.	Bán buôn tổng hợp *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối*	4690
16.	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
17.	Vận tải hành khách đường bộ khác *Chi tiết: Vận tải hành khách bằng cáp treo. Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng ô tô. Vận tải hành khách đường bộ khác chưa được phân vào đâu*	4932
18.	Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa .	5021
19.	Vận tải hàng hóa đường thuỷ nội địa	5022
20.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
21.	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
22.	Dịch vụ ăn uống khác	5629
23.	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
24.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng*	6810
25.	Đại lý du lịch	7911
26.	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
27.	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí *Chi tiết: Hoạt động biểu diễn nghệ thuật*	9000
28.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
29.	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Vũ trường, tennis, leo núi, lướt dù trên biển, ca nô, thuyền buồm, thuyền chèo, lướt ván, mô tô trượt nước. Phòng hát karaoke. Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.*	9329
30.	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu *Chi tiết: Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (không gây chảy máu)*	9631
31.	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
32.	Hoạt động trung gian tiền tệ khác *Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ*	6419
33.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ *Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ*	5225
34.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy *Chi tiết: Quản lí, vận hành khai thác cảng* *(Không bao gồm các hoạt động sau:* *- Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến*	5222

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. *- Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải.* *- Dịch vụ hoa tiêu hàng hải)*	
35.	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
36.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
37.	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	1073
38.	Bán buôn thực phẩm *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối*	4632
39.	Truyền tải và phân phối điện *Chi tiết: Không bao gồm truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện, điện gió ngoài khơi, năng lượng hạt nhân, các nhà máy điện lớn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; vận hành lưới điện truyền tải do nhà nước đầu tư xây dựng*	3512
40.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối.*	8299
41.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư. Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.*	6619
42.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất *Chi tiết: Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản*	6820
43.	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
44.	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
45.	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch *Chi tiết: Không bao gồm kinh doanh dịch vụ lữ hành, trừ dịch vụ lữ*	7990

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	hành quốc tế phục vụ khách du lịch quốc tế đến Việt Nam	
46.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá*	7211
47.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động nghiên cứu hoặc sử dụng nguồn gen giống vật nuôi mới trước khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, đánh giá*	7212
48.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
49.	Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác *Chi tiết: Dịch vụ cho thuê đồ nội thất và các thiết bị gia đình khác*	7729
50.	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
51.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan *Chi tiết: - Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng; - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình; - Thiết kế nội, ngoại thất công trình; - Thiết kế cấp thoát nước công trình; - Tư vấn quản lý dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; - Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;*	7110
52.	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet *Chi tiết: Không bao gồm các hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối*	4791
53.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
54.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng *Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất*	7410
55.	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
56.	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	0161
57.	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071
58.	Hoạt động xổ số, cá cược và đánh bạc *Chi tiết: Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.*	9200
59.	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
60.	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
61.	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm *Chi tiết: Không bao gồm hoạt động đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng*	7810
62.	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	6209
63.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4719
64.	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4722
65.	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)*	4763
66.	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa không cam kết theo biểu cam kết WTO)*	4771
67.	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4773
68.	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)*	4799
69.	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa theo quy định pháp luật (trừ các hàng hóa quy định tại mục A.1 và A.16 Phụ lục I Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của*	4723

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chính phủ)	

4.2 Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty: Công Ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia. Trường hợp Công ty kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật đầu tư, pháp luật chuyên ngành liên quan

4.3 ĐHĐCĐ của Công Ty quyết định thay đổi hoặc mở rộng phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công Ty theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG III: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY

Điều 5. Quyền của Công Ty

Công Ty có quyền:

5.1 Quản lý, sử dụng phần vốn góp của các Cổ Đông và các nguồn vốn khác nhằm thực hiện các mục tiêu, trách nhiệm và chiến lược kinh doanh của Công Ty.

5.2 Cấp vốn cho các Công Ty Con dưới hình thức các khoản vay để hỗ trợ nhu cầu vốn cho việc phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty theo quy định của Pháp Luật.

5.3 Tổ chức bộ máy quản lý, hoàn thiện quy chế lương, và chỉ đạo hoạt động của các đơn vị kinh doanh phù hợp với mục tiêu và nhiệm vụ của Công Ty.

5.4 Kinh doanh trong các lĩnh vực không bị Pháp Luật cấm và mở rộng phạm vi các hoạt động kinh doanh theo khả năng của Công Ty và nhu cầu thị trường.

5.5 Tái cơ cấu, chấm dứt hoạt động của các Công Ty Con; phát triển hoạt động kinh doanh sản xuất của Công Ty; phân chia và điều chỉnh các nguồn lực giữa các các Công Ty Con để đảm bảo hiệu quả kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật.

5.6 Thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh của Công Ty trong và ngoài nước theo quy định của Pháp Luật; mở (các) tài khoản ngân hàng để giao dịch trong và ngoài nước.

5.7 Chia tách, sáp nhập, đầu tư, tham gia vào các liên doanh hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh, mua cổ phần, mua toàn bộ hoặc một phần tài sản của công ty khác theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với mục tiêu phát triển của Công Ty.

5.8 Tìm kiếm thị trường, lựa chọn khách hàng; trực tiếp giao dịch và tham gia ký kết các loại hợp đồng với khách hàng trong và ngoài nước; được phép thực hiện các hoạt động xuất nhập khẩu để đáp ứng các yêu cầu của hoạt động kinh doanh của Công Ty.

5.9 Lựa chọn, tuyển dụng và sử dụng người lao động theo yêu cầu của hoạt động kinh doanh, bao gồm cả các chuyên gia nước ngoài nếu cần và được quy định bởi Pháp Luật. Lựa chọn các hình thức thanh toán lương, phân bổ thu nhập, quyết định mức lương của người lao động theo quy định của Pháp Luật.

5.10 Từ chối và không chấp nhận các đề nghị cung cấp tài chính không được quy định bởi Pháp Luật từ bất kỳ cá nhân, công ty hoặc tổ chức nào, trừ các đóng góp tự nguyện vì mục đích nhân đạo và lợi ích cộng đồng.

5.11 Quyết định giá mua, giá bán của các nguyên vật liệu, trang thiết bị, sản phẩm và dịch vụ, trừ trường hợp một số sản phẩm và dịch vụ có giá do Chính Phủ quyết định.

5.12 Sử dụng vốn và quỹ của Công Ty để phục vụ cho các hoạt động kinh doanh trên cơ sở bảo toàn vốn và thu lợi nhuận.

5.13 Lựa chọn cách thức huy động vốn từ các nguồn tài chính trong và ngoài nước. Được phép phát hành cổ phiếu, trái phiếu theo quy định của Pháp Luật. Phụ thuộc vào phạm vi hoạt động kinh doanh của Công Ty và theo quy định của Pháp Luật, Công ty có thể niêm yết, hủy niêm yết cổ phiếu của mình trên các Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

5.14 Thanh lý, chuyển nhượng, thay thế, thuê, cho thuê, cầm cố tài sản, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác phù hợp với Pháp Luật và trên cơ sở bảo toàn vốn.

5.15 Quyết định sử dụng và phân phối lợi nhuận cho các Cổ Đông sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước và phân bổ quỹ theo quy định của Pháp Luật và quyết định của ĐHĐCĐ.

5.16 Đăng ký và thực thi quyền sở hữu trí tuệ.

5.17 Khởi kiện và tự bào chữa trong các thủ tục tố tụng.

5.18 Thuê các luật sư, kế toán, tư vấn, đại lý, cố vấn, kỹ sư, kiến trúc sư, và nhà thầu để hỗ trợ Công Ty.

5.19 Được hưởng và yêu cầu các chính sách ưu đãi về thuế theo quy định của Pháp Luật.

5.20 Thực hiện mọi hoạt động hợp pháp, ký kết các thỏa thuận, văn bản hợp pháp nếu cần thiết và cần làm nhằm mục đích phục vụ cho Công Ty và hoạt động kinh doanh của Công Ty.

5.21 Các quyền khác phù hợp với quy định của Pháp Luật.

Điều 6. Trách nhiệm của Công Ty

Công Ty chịu trách nhiệm:

6.1 Thực hiện việc đăng ký kinh doanh và hoạt động kinh doanh phù hợp với các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký; chịu trách nhiệm trước (i) các Cổ Đông về kết quả kinh doanh của Công Ty, và (ii) khách hàng và Pháp Luật về các sản phẩm và dịch vụ do Công Ty cung cấp.

6.2 Lập chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư, kế hoạch kinh doanh phù hợp với chức năng và nhiệm vụ của Công Ty cũng như nhu cầu của thị trường.

6.3 Ký kết và tổ chức thực hiện các loại hợp đồng với các đối tác.

6.4 Thực hiện các nghĩa vụ đối với người lao động phù hợp với Bộ luật Lao động, thông qua thỏa ước lao động tập thể và các quy định khác.

6.5 Tuân thủ các quy định Pháp Luật về bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, an ninh quốc gia, phòng cháy và chữa cháy.

6.6 Tuân thủ các Chế độ kế toán và thống kê, chuẩn bị các bản báo cáo định kỳ phù hợp với quy định của Pháp Luật và báo cáo bất thường theo yêu cầu của ĐHĐCĐ, và chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các báo cáo đó.

6.7 Chịu sự kiểm tra của các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định Pháp Luật.

6.8 Tuân thủ các quy định về thanh tra của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6.9 Tuân thủ triệt để chế độ và quy định về Chế độ Báo cáo tài chính, thống kê – kế toán, kiểm toán và các quy chế khác được quy định bởi Pháp Luật, chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực trong các Báo cáo tài chính của Công Ty.

6.10 Bảo toàn, phát triển vốn và các khoản quỹ của Công Ty.

6.11 Tuân thủ các quy định liên quan đến các hạng mục thu, chi trong bảng cân đối kế toán của Công Ty.

6.12 Cung cấp Báo cáo tài chính hàng năm, các thông tin khách quan và có thật về hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và quy định của Pháp Luật.

6.13 Nộp thuế, đóng góp vào Ngân sách Nhà nước và tuân thủ các nghĩa vụ khác theo quy định Pháp Luật.

6.14 Tuân thủ mọi điều khoản của Điều Lệ này và chịu trách nhiệm trong phạm vi Vốn Điều Lệ của Công Ty.

6.15 Các trách nhiệm khác phù hợp với quy định của Pháp Luật.

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, LOẠI CỔ PHẦN, CHỨNG CHỈ CỔ PHIẾU

Điều 7. Vốn Điều Lệ

7.1 Vốn Điều Lệ của Công Ty: **17.232.122.040.000 VNĐ (Bằng chữ: Mười bảy nghìn hai trăm ba mươi hai tỷ một trăm hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).**
Tổng số Vốn Điều Lệ của Công Ty được chia thành: 1.723.212.204 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phần, trong đó

- Cổ phần phổ thông: 1.723.212.204 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần

7.2 Vốn Điều Lệ của Công Ty có thể được góp bằng tiền, cổ phiếu, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, các tài sản khác theo quy định của Pháp Luật.

7.3 Số cổ phần được quyền chào bán của Công Ty là tổng số cổ phần do ĐHĐCĐ quyết định chào bán để huy động vốn tại từng thời điểm và được ghi nhận trong các nghị quyết của ĐHĐCĐ. HĐQT quyết định thời điểm phương thức và giá bán cổ phần. Giá bán cổ phần được chào bán không được thấp hơn giá thị trường vào thời điểm chào bán hoặc giá trị ghi sổ mới nhất của cổ phiếu, ngoại trừ các trường hợp sau:

a) Cổ phần chào bán cho tất cả các Cổ Đông theo tỷ lệ tương ứng với số cổ phần họ hiện đang nắm giữ trong Công Ty;

b) Cổ phần chào bán cho bên môi giới chứng khoán hoặc tổ chức bảo lãnh phát hành/công ty chứng khoán. Trong trường hợp này, tỷ lệ chiết khấu và số lượng chiết khấu phải được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ; hoặc

c) Cổ phần phát hành cho nhân viên theo Chương trình Phát hành cổ phần ưu đãi cho Nhân viên (ESOP) do ĐHĐCĐ phê chuẩn.

d) Các trường hợp khác theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

7.4 Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, bất kỳ cổ phần phổ thông dự kiến phát hành nào sẽ được ưu tiên chào bán tới các Cổ Đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà Cổ Đông đó đang nắm giữ. Trình tự, thủ tục phát hành quyền mua cổ phần cho các Cổ Đông hiện hữu được thực hiện theo quy định của Pháp Luật về chứng khoán. Các Cổ Đông được quyền chuyển quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác. Số cổ phần Cổ Đông không đăng ký mua hết sẽ do HĐQT quyết định. HĐQT sẽ chào bán hoặc phân phối quyền chọn mua các cổ phần đó cho các đối tượng thích hợp, theo các điều kiện và cách thức mà HĐQT cho là phù hợp, nhưng không được ưu đãi hơn các điều kiện đã chào bán cho các Cổ Đông hiện hữu, trừ khi được ĐHĐCĐ chấp thuận.

7.5 Công Ty có thể mua cổ phần do chính Công Ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều Lệ này và Pháp Luật hiện hành.

7.6 Công Ty có quyền phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của Pháp Luật.

7.7 Vốn Điều Lệ không được sử dụng để chi trả cổ tức cho các Cổ Đông trong bất kỳ trường hợp nào. Trường hợp Công Ty chấm dứt hoạt động trước thời hạn, các quy định liên quan của Pháp Luật sẽ được áp dụng.

7.8 Ngoài cổ phần phổ thông, Công Ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ tại từng thời điểm và phù hợp quy định của Pháp Luật. Cổ phần ưu đãi có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cổ phần phổ thông không thể chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi.

Điều 8. Nghĩa vụ của các Cổ Đông

8.1 Cổ Đông có các nghĩa vụ sau:

a) Tuân thủ Điều Lệ của Công Ty, các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị và các văn bản khác do Công Ty ban hành;

b) Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần theo số lượng cổ phần đăng ký mua và phù hợp với các thủ tục yêu cầu; và

c) Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có Cổ Đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì Cổ Đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

d) Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều Lệ và Pháp Luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

e) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật.

8.2 Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ Đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công Ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được ĐHĐCĐ thông qua và công bố đầy đủ cho Cổ Đông.

8.3 Cổ Đông Lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền, lợi ích của Công Ty và của các Cổ Đông khác, đồng thời có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Pháp Luật.

8.4 Cổ Đông là tổ chức có quyền cử một hoặc một số Đại Diện Theo Ủy Quyền thực hiện các quyền của mình với tư cách là một Cổ Đông của Công Ty theo quy định của Pháp Luật; trường hợp có nhiều hơn một Đại Diện Theo Ủy Quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền. Trong trường hợp Cổ Đông là tổ chức không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền, số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả Đại Diện Theo Ủy Quyền.

8.5 Việc cử, chấm dứt hoặc thay đổi Đại Diện Theo Ủy Quyền phải được thông báo cho Công Ty và chỉ có hiệu lực kể từ ngày Công ty nhận được văn bản. Văn bản cử Đại Diện Theo Ủy Quyền phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của Cổ Đông;

b) Số lượng Đại Diện Theo Ủy Quyền và tỷ lệ sở hữu cổ phần tương ứng của mỗi Đại Diện Theo Ủy Quyền;

c) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số Giấy tờ pháp lý của cá nhân từng Đại Diện Theo Ủy Quyền;

d) Thời hạn ủy quyền tương ứng của từng Đại Diện Theo Ủy Quyền; trong đó ghi rõ ngày bắt được ủy quyền; và

e) Họ, tên, và chữ ký của Đại Diện Theo Ủy Quyền và người đại diện theo pháp luật của Cổ Đông đó.

Điều 9. Cổ Đông sáng lập

Tại thời điểm thông qua Điều Lệ, Công Ty không có cổ đông sáng lập, tất cả cổ đông đều là cổ đông phổ thông.

Điều 10. Cổ Đông phổ thông

10.1 Người sở hữu cổ phần phổ thông được gọi là Cổ Đông phổ thông.

10.2Các Cổ Đông phổ thông có quyền:

a) Tham dự, phát biểu trong cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền. Mỗi cổ phần phổ thông có một (01) phiếu biểu quyết;

b) Nhận cổ tức với mức theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

c) Được ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần của mình trong Công Ty;

d) Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật;

e) Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin về tên, địa chỉ liên lạc trong danh sách Cổ Đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác của mình;

f) Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều Lệ Công Ty, Biên bản họp và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;

g) Trong trường hợp Công ty giải thể, có quyền nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công Ty;

h) Yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của mình trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh Nghiệp;

i) Được đối xử công bằng, bình đẳng;

j) Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công Ty công bố theo quy định của pháp luật;

k) Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

10.3 Cổ Đông hoặc nhóm các Cổ Đông sở hữu từ năm phần trăm (5%) tổng số cổ phần phổ thông của Công Ty trở lên có quyền sau:

a) Yêu cầu HĐQT thực hiện việc triệu tập ĐHĐCĐ theo quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh Nghiệp;

b) Xem xét, tra cứu, trích lục các Biên bản họp và nghị quyết, quyết định của HĐQT, Báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của BKS, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;

c) Yêu cầu BKS kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công Ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với Cổ Đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với Cổ Đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng Cổ Đông, tổng số cổ phần của cả nhóm Cổ Đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công Ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên Cổ Đông, số lượng từng loại cổ phần của Cổ Đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

10.4 Cổ Đông hoặc nhóm các Cổ Đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông của Công Ty trở lên có quyền đề cử người vào HĐQT, BKS.

Việc đề cử người vào HĐQT và BKS được thực hiện như sau:

a) Các Cổ Đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào HĐQT và BKS và phải thông báo về việc họp nhóm cho các Cổ Đông dự họp biết trước khi khai mạc ĐHĐCĐ;

b) Căn cứ số lượng thành viên HĐQT, BKS, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của ĐHĐCĐ làm ứng cử viên HĐQT và BKS;

c) Trường hợp số ứng cử viên được Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông đề cử thấp hơn số ứng viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của ĐHĐCĐ thì số ứng cử viên còn lại do HĐQT, BKS và các Cổ Đông khác đề cử.

10.5 Các Cổ Đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

a) Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua;

b) Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có Cổ Đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì Cổ Đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra;

c) Tuân thủ Điều Lệ và các Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty;

d) Chấp hành Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT;

e) Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều Lệ và Pháp Luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

f) Tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

(i) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.

(ii) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

(iii) Tham dự và biểu quyết thông qua cuộc họp/hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác.

(iv) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

(v) Gửi phiếu biểu quyết bằng các phương tiện, hình thức khác đến được Người phụ trách quản trị Công Ty.

g) Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công Ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

(i) Vi phạm pháp luật.

(ii) Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

(iii) Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính có thể xảy ra đối với Công Ty.

h) Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Thay đổi các quyền

11.1 Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được Cổ Đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ Đông dự họp thông qua. Nghị quyết ĐHĐCĐ về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số Cổ Đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các Cổ Đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua Nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

11.2 Việc tổ chức cuộc họp của các Cổ Đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có Cổ Đông (hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của họ) nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số Cổ Đông như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua Đại Diện Theo Ủy Quyền đều được coi

là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của Cổ Đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

11.3 Thủ tục tiến hành các cuộc họp ĐHĐCĐ riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự theo các quy định tại Điều Lệ này.

11.4 Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công Ty không bị thay đổi khi Công Ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 12. Cổ Phiếu và Sổ Đăng Ký Cổ Đông

12.1 Cổ Phiếu là chứng chỉ do Công Ty phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công Ty. Cổ Phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 121 Luật Doanh Nghiệp.

12.2 Cổ Đông của Công Ty được cấp Cổ Phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu. Trường hợp Cổ Đông chuyển nhượng một số cổ phần trong tổng số cổ phần được quy định trong một chứng nhận Cổ Phiếu, thì chứng nhận Cổ Phiếu cũ sẽ được hủy bỏ và thay thế bởi một chứng nhận Cổ Phiếu mới ghi nhận số cổ phần còn lại.

12.3. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo quy định tại phương án phát hành cổ phần của Công Ty (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định), người sở hữu số cổ phần được Công Ty cấp chứng nhận Cổ Phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công Ty chi phí phát hành chứng nhận Cổ Phiếu.

12.4 Trường hợp có sai sót trong nội dung và hình thức Cổ Phiếu do Công Ty phát hành thì quyền và lợi ích của người sở hữu Cổ Phiếu đó không bị ảnh hưởng. Người đại diện theo pháp luật của Công Ty chịu trách nhiệm về thiệt hại do những sai sót gây ra.

12.5 Trường hợp Cổ Phiếu bị mất, hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì Cổ Đông được Công Ty cấp lại Cổ Phiếu theo đề nghị của Cổ Đông đó. Đề nghị của Cổ Đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

a) Thông tin về Cổ Phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại Cổ Phiếu mới.

12.6 Tất cả các mẫu Cổ Phiếu, trái phiếu hoặc chứng khoán khác của Công Ty (không phải là các thư chào bán, chứng chỉ tạm thời và tài liệu tương tự khác), trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện hiện tại có liên quan đến chứng chỉ quy định khác, phải được ban hành với con dấu và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công Ty.

12.7 Liên quan tới cổ phần ưu đãi, ngoài các quy định nêu trên, thì Cổ Phiếu còn phải nêu rõ các hình thức ưu đãi của cổ phần đó và/hoặc các nội dung khác theo quy định của Điều 116, Điều 117 và Điều 118 Luật Doanh Nghiệp.

12.8 Sổ Đăng Ký Cổ Đông hoặc Danh sách người sở hữu chứng khoán của Công ty được đăng ký và lưu trữ tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) theo quy định có liên quan của VSDC. Để làm rõ, Sổ Đăng Ký Cổ Đông có thể được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty theo quy định Luật Doanh Nghiệp.

12.9 Trường hợp có thay đổi về nội dung Sổ Đăng Ký Cổ Đông liên quan tới bất kỳ Cổ Đông nào, thì Cổ Đông đó phải có trách nhiệm thông báo cho Công Ty và/hoặc công ty chứng khoán nơi Cổ Đông lưu ký để Công Ty/công ty chứng khoán tiến hành việc điều chỉnh thông tin của Cổ Đông trong Sổ Đăng Ký Cổ Đông hoặc Danh sách người sở hữu chứng khoán tại VSDC. Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Công Ty không thể liên lạc và/hoặc không thể gửi thư, tài liệu cho Cổ Đông do địa chỉ của Cổ Đông không có, không chính xác hoặc không đầy đủ cho mục đích liên lạc và/hoặc gửi thư đó. Việc không thể liên lạc hoặc gửi thư, gửi tài liệu đó sẽ không ảnh hưởng đến các thủ tục triệu tập họp ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ Đông, gửi tài liệu cho Cổ Đông và hiệu lực của các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua.

CHƯƠNG V: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ MUA LẠI CỔ PHẦN

Điều 13. Chuyển nhượng cổ phần

13.1 Trừ trường hợp quy định tại khoản 13.7 của Điều này và Pháp Luật có quy định khác, tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng.

13.2 Việc chuyển nhượng cổ phần sẽ có hiệu lực ngay sau khi việc chuyển nhượng cổ phần được đăng ký vào Sổ Đăng Ký Cổ Đông/Danh sách người sở hữu chứng khoán hoặc vào ngày thực hiện bút toán ghi sổ trên tài khoản lưu ký chứng khoán tại VSDC. Chỉ các Cổ Đông có tên trong Sổ Đăng ký Cổ Đông/Danh sách người sở hữu chứng khoán mới được coi là Cổ Đông hợp pháp của Công Ty.

13.3 Tất cả các cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của Pháp Luật về chứng khoán và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

13.4 Trong trường hợp Cổ Đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của Cổ Đông đó trở thành Cổ Đông của Công Ty. Trường hợp không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần của Cổ Đông đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

13.5 Khi Cổ Đông là pháp nhân hoặc tổ chức bị giải thể, phá sản, sáp nhập, chia tách, chuyển đổi hình thức hoạt động, thì mọi quyền và trách nhiệm liên quan tới cổ phần của Cổ Đông đó sẽ được giải quyết phù hợp với quy định của Pháp Luật.

13.6 Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán.

Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ Đông

14.1 Cổ Đông đã biểu quyết phản đối không thông qua Nghị quyết về việc tổ chức lại Công Ty hoặc thay đổi các quyền và nghĩa vụ của Cổ Đông theo quy định tại Điều Lệ này có quyền yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của Cổ Đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, và lý do yêu cầu Công Ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi tới Công ty trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết về các vấn đề quy định tại khoản này.

14.2 Công Ty phải mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ Đông theo quy định tại khoản 14.1 Điều này trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu, trừ trường hợp Công Ty không được mua lại cổ phiếu của chính mình theo quy định của Pháp Luật về chứng khoán. Giá mua lại cổ phần theo giá thị trường hoặc theo thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì các bên có thể yêu cầu một tổ chức thẩm định giá. Công Ty giới thiệu ít nhất 03 tổ chức thẩm định giá để cổ đông lựa chọn và lựa chọn đó là quyết định cuối cùng.

14.3

Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công ty

Công Ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) tổng số cổ phần phổ thông, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi cổ tức đã bán. Trình tự thực hiện mua lại cổ phần theo quyết định của Công Ty trong trường hợp này thực hiện theo quy định của Luật Chứng Khoán, Luật Doanh Nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại

16.1 Công Ty sẽ chỉ thực hiện việc thanh toán đối với cổ phần được mua lại cho Cổ Đông theo quy định tại Điều 14 và 15 Điều Lệ này nếu sau khi thanh toán hết số cổ phần được mua lại, Công Ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác.

16.2 Cổ phần được mua lại theo Điều 14 và 15 Điều Lệ này sẽ được coi là cổ phần chưa bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 112 Luật Doanh Nghiệp. Công Ty phải đăng ký giảm Vốn Điều Lệ tương ứng với tổng mệnh giá các cổ phần được Công Ty mua lại trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phần, trừ trường hợp Pháp Luật về chứng khoán có quy định khác.

16.3 Cổ phiếu xác nhận quyền sở hữu cổ phần đã được mua lại phải được tiêu hủy ngay sau khi cổ phần tương ứng đã được thanh toán đủ. Chủ tịch HĐQT và TGĐ phải liên đới chịu trách nhiệm về thiệt hại do không tiêu hủy hoặc chậm tiêu hủy cổ phiếu.

16.4 Sau khi thanh toán hết số cổ phần được mua lại, nếu tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ kế toán của Công Ty giảm hơn mười phần trăm (10%), thì Công Ty phải thông báo cho tất cả các chủ nợ biết trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày thanh toán hết số cổ phần được mua lại.

CHƯƠNG VI: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 17. Cơ cấu Tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công Ty

Cơ cấu Tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công Ty bao gồm:

17.1 **ĐHĐCĐ**: bao gồm tất cả các Cổ Đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty;

17.2 **HĐQT:** là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao. HĐQT chịu trách nhiệm quản lý Công Ty vì các quyền lợi tốt nhất cho tất cả các Cổ Đông;

17.3 **BKS**: là cơ quan giám sát HĐQT, TGĐ trong việc quản lý và điều hành Công Ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

17.4 **TGĐ**: là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty, chịu sự giám sát của HĐQT, BKS và chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước Pháp Luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

CHƯƠNG VII: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

18.1 Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Thông qua định hướng phát triển Công Ty;

b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; Quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;

c) Quyết định số lượng thành viên HĐQT và BKS; bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;

d) Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều Lệ Công Ty;

f) Thông qua Báo cáo tài chính hàng năm;

g) Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT, thành viên BKS gây thiệt hại cho Công Ty và các Cổ Đông của Công Ty;

i) Quyết định việc tổ chức lại, giải thể hoặc phá sản Công Ty;

j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT và BKS;

k) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty; Quy chế hoạt động của HĐQT, BKS;

l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công Ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m) Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 38.3 và khoản 38.4 Điều 38 Điều Lệ này;

n) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều Lệ này và Pháp Luật.

18.2 Đại hội đồng cổ đông thường niên thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a) Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;

b) Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c) Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT;

d) Báo cáo của BKS về kết quả kinh doanh của Công Ty; kết quả hoạt động của HĐQT, TGĐ;

e) Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và thành viên BKS;

f) Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g) Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền và theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ này.

18.3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 19. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

19.1 ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (4) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định việc gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết nhưng không quá sáu (6) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

HĐQT tổ chức triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định về các vấn đề theo quy định của Pháp Luật và Điều Lệ này. Thành viên HĐQT và thành viên BKS phải tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên để trả lời các câu hỏi của Cổ Đông tại cuộc họp; trường hợp bất khả kháng không tham dự được, thành viên HĐQT và thành viên BKS phải báo cáo bằng văn bản với HĐQT và BKS. Trường hợp Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm của Công Ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công Ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được

chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty dự họp ĐHĐCĐ thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên của Công Ty.

Ngoài cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Địa điểm họp ĐHĐCĐ được xác định là nơi Chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

19.2 HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:

a) HĐQT xét thấy cần thiết cho các lợi ích của Công Ty;

b) Số lượng thành viên HĐQT, BKS còn lại ít hơn số lượng tối thiểu theo quy định của Pháp Luật;

c) Theo yêu cầu của Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại Khoản 10.3 Điều 10 của Điều Lệ; yêu cầu triệu tập họp ĐHĐCĐ phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các Cổ Đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các Cổ Đông có liên quan;

d) Theo yêu cầu của BKS;

e) Các trường hợp khác theo quy định của Điều Lệ này và pháp luật.

19.3 Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường

a) HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên HĐQT, thành viên độc lập HĐQT hoặc thành viên BKS còn lại ít hơn số lượng tối thiểu theo quy định của pháp luật hoặc nhận được yêu cầu theo quy định tại điểm c, điểm d Khoản 19.2 Điều này;

b) Trường hợp HĐQT không triệu tập được cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm a khoản 19.3 Điều này, thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, BKS thay thế HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh Nghiệp;

c) Trường hợp BKS không triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm b khoản 19.3 Điều này, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại điểm c khoản 19.2 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công Ty triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

Trong trường hợp này, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông triệu tập họp ĐHĐCĐ có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ.

19.4 Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp ĐHĐCĐ được Công Ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do Cổ Đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 20. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

20.1 Cổ Đông là cá nhân hoặc Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp ĐHĐCĐ hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh Nghiệp.

20.2 Việc ủy quyền tham dự họp ĐHĐCĐ theo quy định tại khoản 20.1 Điều này phải được lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo mẫu của Công Ty hoặc theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên Cổ Đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

20.3 Người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ phải xuất trình văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp hoặc văn ủy quyền có thể được Cổ Đông gửi tới Công Ty hoặc tại địa điểm nêu ra tại thông báo triệu tập cuộc họp trong vòng bốn mươi tám (48) giờ trước khi tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

20.4 Phiếu biểu quyết của một người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người ủy quyền đã hủy bỏ việc ủy quyền;

c) Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công Ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 21. Triệu tập họp, chương trình họp và Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

21.1 Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ phải thực hiện các công việc sau:

a) Chuẩn bị danh sách các Cổ Đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ. Danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp ĐHĐCĐ. Công Ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b) Xác định thời gian và địa điểm tổ chức cuộc họp;

c) Chuẩn bị chương trình, nội dung cuộc họp;

d) Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;

e) Dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ theo nội dung dự kiến của cuộc họp, danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, Kiểm soát viên;

f) Thông báo và gửi thông báo mời họp ĐHĐCĐ cho tất cả các Cổ Đông có quyền dự họp;

g) Các công việc khác phục vụ cuộc họp ĐHĐCĐ.

21.2 Thông báo mời họp được gửi qua thư điện tử (email), qua các doanh nghiệp chuyển phát đến địa chỉ liên lạc của Cổ Đông đã đăng ký hoặc các hình thức khác... đảm bảo đến được Cổ Đông. Trường hợp Công Ty gửi Thông báo mời họp bằng gửi thư điện tử (email) thì địa chỉ thư điện tử của Cổ Đông nhận thông báo là địa chỉ được lưu trữ và cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, hoặc địa chỉ thư điện tử do Cổ Đông đăng ký với Công Ty.

Thông báo mời họp phải được gửi đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ. Việc họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp, chương trình họp, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽbiểu quyết tại cuộc họp được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các Cổ Đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS;

c) Phiếu biểu quyết;

d) Dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

21.3 Các Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông được quy định tại khoản 10.3 Điều 10 Điều Lệ này có quyền kiến nghị các vấn đề cần được đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải bằng văn bản và gửi tới Công ty chậm nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên của Cổ Đông, số lượng và loại cổ phần của Cổ Đông, các vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

21.4 Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ có quyền từ chối các kiến nghị theo khoản 21.3 của Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 21.3 Điều này;

b) Vào thời điểm kiến nghị, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông không nắm giữ đủ từ năm phần trăm (5%) cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 10.3 Điều 10 Điều Lệ này;

c) Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ;

d) Các trường hợp khác theo quy định của Điều Lệ và Pháp Luật.

21.5 Người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 21.3 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 21.4 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được ĐHĐCĐ chấp thuận.

Điều 22. Điều kiện và thể thức tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.

22.1 Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của Công Ty.

22.2 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 22.1 Điều này, thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ ba mươi ba phần trăm (33%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

22.3 Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 22.2 Điều này, thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ Đông dự họp.

22.4 Thể thức tiến hành họp ĐHĐCĐ: Trước khi khai mạc cuộc họp, Công Ty phải tiến hành thủ tục đăng ký Cổ Đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các Cổ Đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a) Khi tiến hành đăng ký Cổ Đông, Công Ty sẽ cấp cho từng Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền có quyền biểu quyết một phiếu biểu quyết, trên đó có ghi mã số Cổ Đông, tên Cổ Đông và số phiếu biểu quyết của Cổ Đông đó. Phiếu biểu quyết có thể được mã hóa để phục vụ cho việc kiểm phiếu bằng phần mềm máy tính. ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết từng vấn đề trong nội dung chương trình họp. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết "tán thành", "không tán thành" và "không có ý kiến". Kết quả kiểm phiếu được ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp;

b) Cổ Đông hoặc người được ủy quyền đến dự ĐHĐCĐ sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho Cổ Đông, người được ủy quyền đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không bị thay đổi.

22.5 Việc bầu Chủ tọa, Thư ký và Ban kiểm phiếu tại Đại hội.

a) Chủ tịch HĐQT làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập; trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên HĐQT còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số; trường hợp không bầu được người làm chủ tọa thì Trưởng BKS điều hành để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao

nhất làm chủ tọa cuộc họp; Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của chủ tọa cuộc họp

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ điều hành để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d) ĐHĐCĐ bầu một hoặc một số người vào Ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp;

22.6 Chương trình và nội dung họp phải được ĐHĐCĐ thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

22.7 Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp

a) Bố trí đầy đủ chỗ ngồi tại các địa điểm họp ĐHĐCĐ;

b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c) Tạo điều kiện cho Cổ Đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) Đại hội. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết.

22.8 Người triệu tập họp hoặc Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ có quyền sau đây:

a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.

22.9 Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho Cổ Đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp ĐHĐCĐ trái với quy định tại khoản này, ĐHĐCĐ bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

22.10 Cuộc họp ĐHĐCĐ có thể bao gồm hình thức họp trực tiếp hoặc hội nghị trực tuyến, trong đó một số hoặc tất cả Cổ Đông đang ở những địa điểm khác nhau có thể:

a) Nhìn thấy và nghe được Chủ tọa cùng những người khác tham dự Đại hội phát biểu tại cuộc họp; và

b) Giao tiếp được với Chủ tọa và các Cổ Đông khác cùng lúc một cách trực tiếp hoặc thông qua điện thoại hội nghị hoặc bằng các hình thức áp dụng công nghệ khác.

22.11 Cổ Đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo các hình thức quy định tại điểm f khoản 10.5 Điều 10 Điều Lệ này.

Điều 23. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

23.1 ĐHĐCĐ thông qua mọi vấn đề thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản.

23.2 Nghị quyết về các vấn đề sau đây được thông qua nếu có số Cổ Đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ Đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành trừ trường hợp quy định tại khoản 23.3 và điểm g khoản 23.6 Điều này và khoản 11.1 Điều 11 của Điều Lệ:

a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty;

d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

e) Tổ chức lại hoặc giải thể Công Ty.

f) Các trường hợp khác theo quy định tại Điều Lệ này.

23.3 Căn cứ khoản 26.6 Điều 26, khoản 34.5 Điều 34 của Điều Lệ này, nghị quyết về việc bầu thành viên HĐQT và thành viên BKS theo phương thức bầu dồn phiếu và được thực hiện theo Điều 148.3 Luật Doanh Nghiệp hoặc phương thức khác theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua.

23.4 Nghị quyết về các nội dung khác trừ trường hợp quy định tại khoản 23.2, khoản 23.3, điểm g khoản 23.6 Điều này, và khoản 11.1 Điều 11 của Điều Lệ, được thông qua khi có số Cổ Đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ Đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành .

23.5 Các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua bằng một trăm phần trăm (100%) tổng số phiếu biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ Công Ty.

23.6 Thể thức lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản: Trong trường hợp cần thiết vì lợi ích của Công Ty và Cổ Đông, Chủ tịch HĐQT có quyền tổ chức việc lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản và phải thực hiện theo quy định sau:

a) Chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết ĐHĐCĐ, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả Cổ Đông có quyền biểu quyết chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc chuẩn bị danh sách Cổ Đông và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến cùng tài liệu kèm theo cho Cổ Đông được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 21.1 Điều 21 và khoản 21.2 Điều 21 Điều Lệ này. Phiếu lấy ý kiến được gửi tới Cổ Đông phải ghi rõ nơi đăng tải tài liệu và phương thức để Cổ Đông gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công Ty;

b) Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:

(i) Tên, địa chỉ của trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty.

(ii) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với Cổ Đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với Cổ Đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của Cổ Đông.

(iii) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua Nghị quyết.

(iv) Phương án biểu quyết bao gồm "tán thành", "không tán thành" và "không có ý kiến" đối với từng vấn đề lấy ý kiến.

(v) Thời hạn phải gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công Ty.

(vi) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT.

c) Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công Ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử hoặc cách thức khác đến được Công Ty theo quy định sau đây:

(i) Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

(ii) Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, cách thức khác, phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

(iii) Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty sau sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết

d) Chủ tịch HĐQT chỉ đạo việc kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của đại diện BKS hoặc của Cổ Đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty;

e) Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chính như sau:

(i) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

(ii) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

(iii) Số Cổ Đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương

thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách Cổ Đông tham gia biểu quyết;

(iv) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

(v) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

(vi) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

f) Biên bản kết quả kiểm phiếu và nghị quyết ĐHĐCĐ phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu;

g) Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty;

h) Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản nếu được số Cổ Đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ Đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 24. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

24.1 Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty;

b) Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ;

c) Chương trình và nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ;

d) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;

e) Số Cổ Đông và tổng số phiếu biểu quyết của các Cổ Đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký Cổ Đông, đại diện Cổ Đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

f) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của Cổ Đông dự họp;

g) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

h) Họ tên và chữ ký của Chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

24.2 Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong Biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản.

24.3 Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt được áp dụng.

24.4 Nghị quyết, biên bản họp ĐHĐCĐ, phụ lục danh sách Cổ Đông đăng ký dự họp, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

Điều 25. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

25.1 Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày Nghị quyết và biên bản họp ĐHĐCĐ hoặc Biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến ĐHĐCĐ được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công Ty, Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông quy định tại khoản 10.3 Điều 10 của Điều Lệ có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ Nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau đây:

a) Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra Nghị quyết của ĐHĐCĐ vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ Công Ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 23.5 Điều 23 Điều Lệ này;

b) Nội dung Nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều Lệ.

25.2 Trong trường hợp nêu tại khoản 25.1 Điều này, các Nghị quyết ĐHĐCĐ vẫn có hiệu lực thi hành cho đến khi Tòa án hoặc Trọng tài có quyết định khác, trừ trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

CHƯƠNG VIII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 26. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị và thành phần Hội đồng quản trị

26.1 Trường hợp đã xác định được ứng cử viên HĐQT, Công Ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công Ty để Cổ Đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước

khi bỏ phiếu. Ứng cử viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công Ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng cử viên HĐQT được công bố bao gồm:

a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
b) Trình độ chuyên môn;
c) Quá trình công tác;
d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
đ) Lợi ích có liên quan tới Công Ty và các bên có liên quan của Công Ty;
e) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều Lệ này;

Công Ty có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên HĐQT (nếu có).

26.2 Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông sở hữu từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên HĐQT theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ.

26.3 Trường hợp số lượng ứng cử viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh Nghiệp, HĐQT đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị của Công Ty. Việc HĐQT giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên HĐQT theo quy định của Pháp Luật.

26.4 Thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty.

26.5 Số lượng thành viên HĐQT của Công Ty từ ba (03) đến mười một (11) thành viên với nhiệm kỳ không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT không quá hai (02) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Tổng số thành viên độc lập HĐQT của Công Ty phải đảm bảo quy định sau:

a) Có tối thiểu một (01) thành viên độc lập trong trường hợp Công Ty có số thành viên HĐQT từ ba (03) đến năm (05) thành viên;
b) Có tối thiểu hai (02) thành viên độc lập trong trường hợp Công Ty có số thành viên HĐQT từ sáu (06) đến tám (08) thành viên;
c) Có tối thiểu ba (03) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên HĐQT từ chín (09) đến mười một (11) thành viên.

26.6 Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu hoặc phương thức khác theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua.

26.7 Thành viên HĐQT không còn tư cách thành viên HĐQT trong trường hợp bị ĐHĐCĐ miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế trong các trường hợp sau:

a) Không đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh Nghiệp;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c) Không tham gia các hoạt động của HĐQT trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

d) Trường hợp khác theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

26.8 Việc thay đổi thành viên HĐQT phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

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

27.2 Quyền và nghĩa vụ của HĐQT được quy định bởi Pháp Luật, Điều Lệ này và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể, HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với TGĐ, Phó TGĐ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính của

Công Ty; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những Người Quản Lý đó;

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

l) Giám sát, chỉ đạo TGĐ và Người Quản Lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty;

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

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

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

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

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

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

s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, quy định khác của pháp luật, Điều Lệ và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

27.3 HĐQT phải báo cáo hoạt động của HĐQT tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 139 Luật Doanh Nghiệp và đảm bảo có các nội dung sau:

a) Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT theo quy định tại khoản 3 Điều 163 Luật Doanh Nghiệp;

b) Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT;

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

d) Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT;

đ) Hoạt động của các tiểu ban khác thuộc HĐQT (nếu có);

e) Kết quả giám sát đối với TGĐ và những người điều hành khác;

f) Các kế hoạch trong tương lai của HĐQT (nếu có).

27.4 Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên HĐQT.

a) Công Ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên HĐQT theo kết quả và hiệu quả kinh doanh;

b) Thành viên HĐQT được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên HĐQT và mức thù lao mỗi ngày. HĐQT dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của HĐQT do ĐHĐCĐ quyết định tại cuộc họp thường niên;

c) Thù lao của từng thành viên HĐQT được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công Ty và phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;

d) Thành viên HĐQT nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên HĐQT làm việc tại các tiểu ban của HĐQT (nếu có) hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên HĐQT, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo nghị quyết của HĐQT;

e) Thành viên HĐQT có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên HĐQT của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT;

f) Thành viên HĐQT có thể được Công Ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên HĐQT liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều Lệ.

Điều 28. Chủ tịch, Phó Chủ tịch và Thành viên của HĐQT

28.1 Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên HĐQT. Chủ tịch HĐQT sẽ lựa chọn ra một số Phó Chủ tịch (nếu thấy cần thiết) và được HĐQT chấp thuận.

28.2 Chủ tịch HĐQT không được kiêm TGĐ Công Ty.

28.3 Chủ tịch HĐQT Công Ty có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp HĐQT;

c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của HĐQT;

d) Tổ chức việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản khi xét thấy cần thiết.

e) Ký ban hành các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;

f) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

g) Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ;

h) Quyền và nghĩa khác theo quy định của Điều Lệ và Pháp Luật.

28.4 Trường hợp Chủ tịch HĐQT có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, HĐQT phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

28.5 Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch HĐQT. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch HĐQT chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch HĐQT theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của HĐQT.

28.6 Trong trường hợp xét thấy cần thiết và không vi phạm điều cấm của pháp luật, Chủ tịch HĐQT được ủy quyền theo vụ việc hoặc ủy quyền thường xuyên hoặc phân cấp cho (các) Phó Chủ tịch HĐQT ký các văn bản, tài liệu thay mặt Chủ tịch HĐQT và thực hiện một số các quyền hạn, trách nhiệm và nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT. (Các) Phó Chủ tịch HĐQT được ủy quyền phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch HĐQT về việc thực hiện các công việc được ủy quyền.

Điều 29. Cuộc họp Hội đồng quản trị

29.1 Chủ tịch HĐQT được bầu trong cuộc họp đầu tiên của HĐQT trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử HĐQT đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn một (01) người trong số họ triệu tập họp HĐQT.

29.2 HĐQT phải họp ít nhất mỗi quý một (01) lần và có thể họp bất thường hoặc lấy ý kiến thành viên bằng văn bản.

HĐQT thông qua nghị quyết, quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản. Mỗi thành viên HĐQT có một phiếu biểu quyết.

29.3 Chủ tịch HĐQT phải triệu tập cuộc họp HĐQT trong các trường hợp sau:

a) Có đề nghị của BKS hoặc thành viên độc lập HĐQT;

b) Có đề nghị của TGĐ hoặc ít nhất năm (05) Người Quản Lý khác;

c) Có đề nghị của ít nhất hai (02) thành viên của HĐQT;

d) Khi xét thấy cần thiết vì lợi ích Công Ty và Cổ Đông.

Đề nghị quy định tại khoản này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT.

29.4 Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị họp HĐQT quy định tại khoản 29.3 Điều này. Trường hợp không triệu tập

họp HĐQT theo đề nghị, Chủ tịch HĐQT phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công Ty. Người đề nghị triệu tập họp HĐQT theo quy định tại khoản 29.3 Điều này có quyền thay thế Chủ tịch HĐQT triệu tập họp HĐQT.

29.5 Chủ tịch HĐQT hoặc người triệu tập họp HĐQT phải gửi thông báo mời họp chậm nhất năm (05) ngày trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp HĐQT có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên HĐQT được đăng ký tại Công Ty.

29.6 Chủ tịch HĐQT hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên BKS như đối với các thành viên HĐQT.

Thành viên BKS có quyền dự các cuộc họp HĐQT; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

29.7 Cuộc họp HĐQT được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên HĐQT dự họp.

29.8 Thành viên HĐQT được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết tại cuộc họp;
c) Tham dự và biểu quyết thông qua cuộc họp/hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
e) Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác đảm bảo đến được Chủ tịch HĐQT hoặc Thư ký Công Ty.

Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp HĐQT thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch HĐQT chậm nhất là một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

29.9 Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên HĐQT chấp thuận.

29.10 Nghị quyết, quyết định của HĐQT được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch HĐQT.

29.11 Cuộc họp HĐQT có thể tổ chức dưới hình thức hội nghị trực tuyến hoặc hình thức khác mà trong đó một số hoặc tất cả thành viên HĐQT ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là từng thành viên HĐQT tham gia có thể:

a) Nghe từng thành viên HĐQT khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp; và

b) Nếu muốn, người đó có thể phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Nghị quyết HĐQT được thông qua tại cuộc họp tổ chức dưới hình thức hội nghị trực tuyến hoặc hình thức khác nếu được đa số thành viên dự họp tán thành và có hiệu lực như đối với cuộc họp trực tiếp.

29.12 Lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản:

Khi cần thiết, Chủ tịch HĐQT có thể lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền theo các thủ tục sau:

a) Gửi Phiếu lấy ý kiến kèm theo các tài liệu liên quan, dự thảo Nghị quyết cho các thành viên HĐQT; và

b) Các thành viên HĐQT biểu quyết theo yêu cầu của Chủ tịch HĐQT và gửi lại phiếu lấy ý kiến đã được trả lời theo thời hạn ghi trong Phiếu lấy ý kiến;

c) Chủ tịch HĐQT cử ra Ban kiểm phiếu để kiểm tra kết quả biểu quyết của thành viên HĐQT và lập ra Biên bản kiểm phiếu;

d) Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu, Chủ tịch HĐQT thay mặt HĐQT ký ban hành Nghị quyết của HĐQT về các vấn đề đã được các thành viên HĐQT thông qua.

Nghị quyết HĐQT bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản có hiệu lực và giá trị như một nghị quyết được các thành viên HĐQT thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức hợp lệ.

29.13 Biên bản họp HĐQT. Các cuộc họp của HĐQT phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được làm bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có hiệu lực pháp lý như nhau. Trong trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

Biên bản họp HĐQT có các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công Ty;

b) Thời gian, địa điểm họp;

c) Mục đích, chương trình và nội dung họp;

d) Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do (nếu có);

đ) Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;

e) Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;

g) Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến;

h) Vấn đề được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản cuộc họp.

29.14 Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 29.13 Điều này thì biên bản này có hiệu lực.

29.15 Chủ tọa, người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung biên bản họp. Biên bản họp HĐQT và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

29.16 Các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp HĐQT được một trăm phần trăm (100%) số thành viên HĐQT trực tiếp (bất kể tham dự trực tiếp, thông qua cuộc họp hội nghị trực tuyến hoặc các hình thức khác) và ủy quyền tham dự là hợp lệ và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập, nội dung chương trình họp và thể thức tiến hành họp không thực hiện đúng như quy định.

29.17 Các tiểu ban trực thuộc HĐQT: Khi xét thấy cần thiết, HĐQT có thể thành lập một hoặc một số tiểu ban trực thuộc HĐQT để phụ trách các lĩnh vực liên quan đến chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro....HĐQT quyết định về số lượng, tổ chức và hoạt động của các tiểu ban này phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công Ty. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

CHƯƠNG IX: TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC VÀ NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Điều 30. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công Ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty. Công Ty có TGĐ, các Phó TGĐ, Giám đốc, Kế toán trưởng, Người phụ trách quản trị và các chức danh quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng Nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Điều 31. Tổng Giám Đốc, Người Điều Hành khác và Người phụ trách quản trị Công ty

31.1 Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm. TGĐ là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty, chịu sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. TGĐ phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định khoản 5 Điều 162 Luật Doanh Nghiệp.

31.2 Nhiệm kỳ của TGĐ không quá năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nếu nhiệm kỳ của TGĐ đương chức hết hạn mà TGĐ mới chưa được bổ nhiệm thì nhiệm kỳ của TGĐ đương chức sẽ được kéo dài cho tới thời điểm TGĐ mới được bổ nhiệm.

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

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

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

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

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

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

e) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công Ty, kể cả Người Quản Lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGĐ;

g) Quyết định tuyển dụng lao động;

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

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

j) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, cầm cố, nhận cầm cố, thế chấp, nhận thế chấp, bảo lãnh, nhận bảo lãnh và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

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

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

31.4 Người Điều Hành khác: Theo đề nghị của TGĐ và được sự chấp thuận của HĐQT, Công Ty được tuyển dụng Người Điều Hành khác với số lượng, tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu quản lý, hoạt động của Công Ty. Người Điều Hành khác phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công Ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

31.5 Tiền lương của Người Điều Hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính hàng năm của Công Ty và phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên.

31.6 Người phụ trách quản trị Công Ty:

HĐQT bổ nhiệm 01 Người phụ trách quản trị để hỗ trợ công tác quản trị tại Công Ty. Người phụ trách quản trị có thể kiêm nhiệm là Thư ký Công Ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh Nghiệp. Người phụ trách quản trị Công Ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công Ty.

Người phụ trách quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tư vấn HĐQT trong việc tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công Ty và Cổ Đông;
b) Chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của HĐQT hoặc BKS;
c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
d) Tham dự các cuộc họp;
đ) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của pháp luật;
e) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên HĐQT và thành viên BKS;
g) Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công Ty;
h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;
i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều Lệ;
k) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Lao động

32.1 HĐQT quyết định tổng số lao động và quỹ lương của Công Ty. TGĐ trong giới hạn, sẽ toàn quyền lựa chọn tuyển dụng lao theo các quy định của Công Ty. Đối với những vị trí quan trọng được HĐQT xác định, TGĐ phải được sự đồng ý của HĐQT trước khi bổ nhiệm hoặc tham gia ký hợp đồng lao động với họ.

32.2 Lương, thưởng, và các chế độ khác của người lao động được TGĐ quyết định theo quy chế lương được HĐQT phê duyệt.

32.3 HĐQT chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về lao động trong quá trình sử dụng lao động của Công Ty. HĐQT có quyền dự thảo các quy chế quản lý nội bộ của Công Ty ràng buộc tất cả các nhân viên của Công Ty. Các quy chế này phải được HĐQT phê duyệt trước khi thực hiện.

CHƯƠNG X: BAN KIỂM SOÁT

Điều 33. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát

33.1 Việc ứng cử, đề cử thành viên BKS được thực hiện tương tự theo quy định tại khoản 26.1 và khoản 26.2 Điều 26 Điều Lệ này.

33.2 Trường hợp số lượng các ứng viên BKS thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, BKS đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty và Quy chế hoạt động của BKS. Việc BKS đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên BKS theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Thành phần Ban Kiểm soát

34.1 Số lượng thành viên BKS của Công Ty từ ba (03) đến năm (05) thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên BKS không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

34.2 Thành viên BKS phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh Nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công Ty;

b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công Ty trong ba (03) năm liền trước đó.

34.3 Thành viên BKS bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên BKS theo quy định tại khoản 34.2 Điều này;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận.

34.4 Thành viên BKS bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên BKS theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ;

d) Trường hợp khác theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

34.5 Việc biểu quyết bầu thành viên BKS được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu hoặc phương thức khác theo Quy chế bầu cử do ĐHĐCĐ thông qua.

34.6 Trưởng Ban Kiểm soát do BKS bầu trong số các thành viên BKS; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. BKS phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam.

Trưởng BKS phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.

34.7 Trưởng BKS có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Triệu tập cuộc họp BKS;

b) Yêu cầu HĐQT, TGĐ và Người Điều Hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo BKS;

c) Lập và ký báo cáo của BKS sau khi đã tham khảo ý kiến của HĐQT để trình ĐHĐCĐ.

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát

35.1 Ban Kiểm soát các các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh Nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

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

b) Chịu trách nhiệm trước Cổ Đông về hoạt động giám sát của mình;

c) Giám sát tình hình tài chính của Công Ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, TGĐ, Người Quản Lý khác;

d) Đảm bảo phối hợp hoạt động với HĐQT, TGĐ và Cổ Đông;

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

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

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

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

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

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

(iv) Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty do Công Ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGĐ, Người Điều Hành khác của Công Ty và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công Ty với công ty trong đó thành viên HĐQT, TGĐ, Người Điều Hành khác của Công Ty là thành viên sáng

lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

(v) Kết quả giám sát đối với HĐQT, TGĐ và Người Điều Hành khác của Công Ty.

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

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

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

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

35.2 Tiền lương, thù lao, thưởng và các lợi ích khác của thành viên BKS.

a) Thành viên BKS được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của BKS;

b) Thành viên BKS được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của BKS đã được ĐHĐCĐ chấp thuận, trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác;

c) Tiền lương và chi phí hoạt động của BKS được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công Ty.

Điều 36. Cuộc họp Ban Kiểm soát

36.1 BKS phải họp ít nhất hai (02) lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên BKS. Biên bản họp BKS được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên BKS tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của BKS phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên BKS.

36.2 BKS có quyền yêu cầu thành viên HĐQT, TGĐ và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

CHƯƠNG XI: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC

Điều 37. Trách nhiệm trung thực và tránh xung đột về quyền lợi

37.1 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Quản Lý khác phải công khai các lợi ích liên quan theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

37.2 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Quản Lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công Ty.

37.3 Thành viên của HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Quản Lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho HĐQT, BKS về các giao dịch giữa Công Ty, Công Ty Con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận, Công Ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

37.4 Thành viên HĐQT không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều Lệ.

37.5 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 38. Giao dịch giữa Công Ty với Người có liên quan, Cổ Đông, Người Quản Lý và Người có liên quan của các đối tượng này

38.1 Công Ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho Cổ Đông là cá nhân và Người có liên quan của Cổ Đông đó là cá nhân.

38.2 Công Ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho Cổ Đông là tổ chức và Người có liên quan của Cổ Đông đó là cá nhân trừ trường hợp Cổ Đông là Công Ty Con trong trường hợp Công Ty Con là công ty không có cổ phần, phần vốn góp nhà nước nắm giữ và đã thực hiện góp vốn, mua cổ phần của Công Ty trước ngày 01 tháng 7 năm 2015.

38.3 Công Ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho Người có liên quan của Cổ Đông là tổ chức, trừ trường hợp Công Ty và tổ chức là Người có liên quan của Cổ Đông là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và giao dịch này phải được ĐHĐCĐ thông qua nếu giá trị giao dịch từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính

gần nhất của Công Ty hoặc phải được HĐQT thông qua nếu giá trị giao dịch dưới ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

38.4 Công ty chỉ được thực hiện các giao dịch sau đây khi đã được ĐHĐCĐ chấp thuận:

a) Cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác không phải là Cổ Đông và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này.

Trường hợp cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho tổ chức có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác mà Công ty và tổ chức đó là các công ty trong cùng tập đoàn, tập đoàn kinh tế thì ĐHĐCĐ chấp thuận các giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

b) Hợp đồng, giao dịch có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất giữa Công Ty với một trong các đối tượng sau:

(i) Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Quản Lý khác và Người có liên quan của các đối tượng này;

(ii) Cổ Đông, Đại Diện Theo Ủy Quyền của Cổ Đông sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;

(iii) Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh Nghiệp;

c) Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty giữa Công Ty và Cổ Đông sở hữu từ năm mươi mốt phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc Người có liên quan của Cổ Đông đó.

38.5 HĐQT chấp thuận các hợp đồng, giao dịch sau:

a) Các khoản vay hoặc bảo lãnh quy định tại điểm a Khoản 38.4 Điều này mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ;

b) Hợp đồng, giao dịch quy định tại điểm b Khoản 38.4 Điều này có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;

c) Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản quy định tại điểm c Khoản 38.4 Điều này có giá trị bằng hoặc dưới mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty.

Điều 39. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

39.1 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Điều Hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

39.2 Công Ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện), nếu người đó đã hoặc đang là thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ, Người Điều Hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công Ty (hoặc Công Ty Con của Công Ty) ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo yêu cầu/ủy quyền của Công Ty (hoặc Công Ty Con của Công Ty) hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công Ty, trên cơ sở tuân thủ pháp luật và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

39.3 Công Ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XII: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ

Điều 40. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

40.1 Cổ Đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a) Cổ Đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều Lệ Công ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và nghị quyết ĐHĐCĐ;

b) Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của HĐQT, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của BKS, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty.

40.2 Trường hợp đại diện được ủy quyền của Cổ Đông và nhóm Cổ Đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của Cổ Đông và nhóm Cổ Đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

40.3 Thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGĐ và Người Điều Hành khác có quyền tra cứu Sổ Đăng Ký Cổ Đông của Công Ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công Ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

40.4 Công Ty phải lưu giữ Điều Lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều Lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, biên bản họp ĐHĐCĐ và HĐQT, các báo cáo của HĐQT, các báo cáo của BKS, Báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các Cổ Đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

40.5 Điều Lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều Lệ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty.

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 41. Phân phối lợi nhuận

41.1 ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công Ty.

41.2 Công Ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại Cổ Phiếu.

41.3 HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng Cổ Phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.

41.4 Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại Cổ Phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công Ty phải chi trả bằng tiền Đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do Cổ Đông cung cấp. Trường hợp Công Ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do Cổ Đông cung cấp mà Cổ Đông đó không nhận được tiền, Công Ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công Ty đã chuyển cho Cổ Đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các Cổ Phiếu niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

41.5 HĐQT thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Luật Chứng Khoán. Căn cứ theo ngày chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức, những người sở hữu Cổ Phiếu hoặc các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác liên quan.

41.6 Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật và Nghị quyết ĐHĐCĐ tại từng thời điểm.

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH, CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN

Điều 42. Tài khoản Ngân hàng

42.1 Công Ty mở tài khoản tại các Ngân hàng Việt Nam hoặc Ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam phù hợp với Pháp Luật.

42.2 Theo sự phê chuẩn trước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công Ty có thể mở tài khoản Ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

42.3 Công Ty thực hiện tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các Ngân hàng nơi Công Ty mở tài khoản.

Điều 43. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu vào ngày đầu tiên của tháng 1 hàng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 của cùng năm đó.

Điều 44. Chế độ Kế toán

44.1 Công Ty sẽ áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam (VAS), hoặc bất kỳ Chế độ kế toán nào được cơ quan có thẩm quyền ban hành và chấp thuận, và sẽ lưu giữ các sổ sách kế toán theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

44.2 Công Ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định của Pháp Luật về kế toán và Pháp Luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công Ty.

44.3 Công Ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam. Trường hợp Công Ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước Pháp Luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Điều 45. Kiểm toán

45.1 ĐHĐCĐ chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho TGĐ quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị trong danh sách tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty cho năm tài chính tiếp theo.

45.2 Báo cáo kiểm toán được đính kèm Báo cáo tài chính năm của Công Ty.

45.3 Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty được tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ và được phát biểu ý kiến tại Đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán Báo cáo tài chính của Công Ty.

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 46. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

46.1 Công Ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công Ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

46.2 Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công Ty.

46.3 Công Ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 47. Báo cáo thường niên

Công Ty phải lập và công bố báo cáo thường niên theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 48. Trách nhiệm về công bố thông tin

48.1 Công Ty có trách nhiệm và nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời thông tin định kỳ và bất thường theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin cho Cổ Đông và nhà đầu tư.

48.2 Cách thức công bố thông tin được thực hiện theo quy định của pháp luật chứng khoán nhằm đảm bảo Cổ Đông và công chúng đầu tư được tiếp cận một cách công bằng. Ngôn ngữ trong công bố thông tin phải rõ ràng, dễ hiểu và tránh gây hiểu nhầm cho Cổ Đông và công chúng đầu tư.

CHƯƠNG XVI: GIẢI THỂ

Điều 49. Giải thể Công ty

49.1 Công Ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a) Theo nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ;

b) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

49.2 Công Ty chỉ được giải thể khi bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác và không trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc Trọng tài.

49.3 Trình tự, thủ tục giải thể Công ty được thực hiện theo quy định tại Điều 208 và Điều 209 Luật Doanh Nghiệp.

Điều 50. Gia hạn thời hạn hoạt động

50.1 Thời hạn hoạt động của Công Ty là vô thời hạn theo quy định tại Khoản 3.6 Điều 3 Điều Lệ này, trong trường hợp muốn thay đổi thời hạn hoạt động của Công Ty, HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ để thông qua về thời hạn hoạt động mới của Công ty.

50.2 Thời hạn hoạt động của Công Ty được thay đổi khi có số Cổ Đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ Đông dự họp tán thành trừ trường hợp lấy ý kiến Cổ Đông bằng văn bản quy định tại Điều Lệ này.

Điều 51. Thanh lý

51.1 Tối thiểu sáu (06) tháng sau khi có Nghị quyết giải thể Công Ty, HĐQT phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên, trong đó hai (02) thành viên do ĐHĐCĐ chỉ định và 01 thành viên do HĐQT chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công Ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công Ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công Ty.

51.2 Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công Ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công Ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

51.3 Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí thanh lý;

b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c) Nợ thuế;

d) Các khoản nợ khác của Công ty;

đ) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các Cổ Đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XVII: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 52. Giải quyết tranh chấp nội bộ

52.1 Trường hợp phát sinh tranh chấp hoặc khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công Ty hoặc các quyền, nghĩa vụ của Cổ Đông theo Điều Lệ này hoặc quy định của Pháp Luật, giữa:

a) Cổ Đông và Công Ty; hoặc

b) Cổ Đông và HĐQT, BKS, TGĐ hoặc Người Điều Hành khác;

thì các bên liên quan sẽ cố gắng cùng giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các vấn đề liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Trung tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) chỉ định một hòa giải viên để hành động với tư cách trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp, chi phí hòa giải sẽ do bên yêu cầu chịu.

52.2 Trường hợp không đạt được thỏa thuận hòa giải trong vòng sáu (06) tuần kể từ ngày bắt đầu quá trình hòa giải, hoặc đề nghị hòa giải không được hai bên đồng ý, thì bất kỳ bên nào cũng có thể đưa vụ việc ra Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) hoặc Tòa án.

52.3 Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XVIII
CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 53. Công nhân viên và công đoàn

53.1. TGĐ phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

53.2. TGĐ phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công Ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách theo Nội quy lao động, quy chế lao động của Công Ty và pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIX
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

Điều 54. Sửa đổi, bổ sung Điều Lệ

54.1 Việc sửa đổi, bổ sung Điều Lệ Công Ty phải được ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

54.2 Bất kỳ quy định Pháp Luật nào liên quan tới hoạt động của Công Ty mà không được quy định tại Điều Lệ này hoặc có quy định Pháp Luật mới ban hành mà trái với Điều Lệ này thì quy định mới đó sẽ được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công Ty.

CHƯƠNG XX: NGÀY HIỆU LỰC

Điều 55. Ngày hiệu lực

55.1 Điều Lệ này gồm 20 chương với 55 Điều là bản Điều Lệ hợp pháp và chính thức của Công Ty.

55.2 Điều Lệ này được ĐHĐCĐ thông qua ngày 09 tháng 03 năm 2024, có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế cho bản Điều Lệ ngày 29 tháng 02 năm 2024 và các bản sửa đổi, bổ sung của Điều Lệ.

55.3 Điều Lệ này được lập thành một (01) bản gốc bằng tiếng Việt và được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty.

55.4 Công Ty sẽ cung cấp bản sao y hoặc bản trích lục của Điều Lệ theo quy định nội bộ của Công Ty về việc cung cấp bản sao y hoặc bản trích lục và theo quy định của Pháp Luật.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY

THÀNH VIÊN HĐQT

ĐẶNG THANH THỦY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 2 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Võ Thị Phương Thảo

BẢN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
ĐIỀU LỆ CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Khánh Hòa, ngày 06 tháng 02 năm 2025

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14/11/2024 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06/02/2025 thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và các vấn đề khác có liên quan.

Phụ lục Điều lệ này sửa đổi, bổ sung Khoản 7.1 Điều 7 bản Điều lệ hiện hành của Công Ty thông qua ngày 09/03/2024 như sau:

"**Điều 7. Vốn Điều Lệ**

7.1 Vốn Điều Lệ của Công Ty: 17.933.003.770.000 VNĐ *(Bằng chữ: Mười bảy nghìn chín trăm ba mươi ba tỷ, không trăm linh ba triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).*

Tổng số Vốn Điều Lệ của Công Ty được chia thành: 1.793.300.377 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phần, trong đó:

- Cổ phần phổ thông: 1.793.300.377 cổ phần
- Cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần

Phụ lục Điều lệ sửa đổi, bổ sung này có hiệu lực kể từ ngày 06/02/2025. Các điều khoản khác không được sửa đổi, bổ sung, vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực thi hành.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Số: 037/2025/CV-VINPEARL

V/v giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến công ty

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 10 tháng 2 năm 2025

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Vinpearl trân trọng kính báo Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin của tổ chức Niêm Yết như sau:

DANH MỤC CÁC VĂN BẢN TÀI LIỆU CÓ LIÊN QUAN

STT	Văn bản tài liệu liên quan đến thông tin của tổ chức Niêm Yết
I	**Các quy định chung**
1	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
2	Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
3	Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
4	Luật Sở hữu trí tuệ số 50/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
II	**Các văn bản liên quan đến ngành, nghề kinh doanh**
1	Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
2	Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
3	Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
4	Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19 tháng 06 năm 2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
5	Luật Cư trú số 68/2020/QH14 ngày 13 tháng 11 năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành

6	Luật Thể dục, thể thao số 77/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
7	Luật Chăn nuôi số 32/2018/QH14 ngày 19 tháng 11 năm 2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
8	Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12 ngày 13 tháng 11 năm 2008 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
9	Luật Thú y số 79/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
10	Luật Thủy sản số 18/2017/QH14 ngày 21 tháng 11 năm 2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
11	Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
12	Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
13	Luật Phòng cháy và chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
14	Luật Tần số vô tuyến điện số 42/2009/QH12 ngày 23 tháng 11 năm 2009 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
15	Luật Thể dục, thể thao số 77/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành
16	Luật An toàn, vệ sinh lao động số 84/2015/QH13 ngày 25 tháng 6 năm 2015 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
17	Luật An toàn thực phẩm số 55/2010/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2010 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
18	Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21 tháng 06 năm 2012 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
19	Luật Giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 ngày 15 tháng 06 năm 2004 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
20	Luật Đường bộ số 35/2024/QH15 ngày 27 tháng 06 năm 2024 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
21	Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ số 36/2024/QH15 ngày 27 tháng 06 năm 2024 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành

22	Công ước quốc tế về buôn bán các loại động, thực vật hoang dã nguy cấp (CITES) ngày 01 tháng 03 năm 1973
23	Nghị định 06/2019/NĐ-CP ngày 22 tháng 1 năm 2019 về quản lý thực vật rừng, động vật rừng nguy cấp, quý, hiếm và thực thi Công ước về buôn bán quốc tế các loài động vật, thực vật, thực vật hoang dã nguy cấp
24	Pháp lệnh ngoại hối số 28/2005/PL-UBTVQH11 ngày 13 tháng 12 năm 2005 và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
25	Nghị định 89/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 quy định điều kiện đối với hoạt động đại lý đổi ngoại tệ, hoạt động cung ứng dịch vụ nhận và chi, trả ngoại tệ của tổ chức kinh tế, và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
26	Nghị định số 103/2009/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2009 ban hành Quy chế hoạt động văn hóa và kinh doanh dịch vụ văn hóa công cộng, và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
27	Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2016 quy định điều kiện về an ninh trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
28	Nghị định số 105/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 09 năm 2017 về Kinh doanh rượu và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành
29	Nghị định số 54/2019/NĐ-CP ngày 01 tháng 09 năm 2019 quy định về kinh doanh dịch vụ karaoke, dịch vụ vũ trường
30	Nghị định số 144/2020/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2020 quy định về hoạt động nghệ thuật biểu diễn
31	Nghị định số 121/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2021 quy định về kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài
III	**Các văn bản liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán**
1	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019
2	Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính
3	Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi,bổ sung, hướng dẫn thi hành

4	Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế
5	Nghị định 156/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán
6	Thông tư 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
7	Thông tư 118/2020/TT-BTC hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020
8	Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020
9	Thông tư 120/2020/TT-BTC quy định giao dịch cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch và chứng chỉ quỹ, trái phiếu doanh nghiệp, chứng quyền có bảo đảm niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020
10	Thông tư số 76/2024/TT-BTC hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế
11	Thông tư số 30/2023/TT-BTC hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 17 tháng 5 năm 2023
12	Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 31 tháng 3 năm 2022 về Quy chế Niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết do Hội đồng thành viên Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam ban hành
13	Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21 tháng 12 năm 2021 về việc Ban hành Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và công ty con do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam ban hành

Trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Lưu Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO

KPMG

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thông tin về Công ty

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

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

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

(d) Cấu trúc Công ty

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

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Nha Trang – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Chi nhánh Đà Nẵng – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Quảng Nam – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam
Chi nhánh Quảng Ninh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Hải Phòng – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
Chi nhánh Bình Định – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Cần Thơ – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
Chi nhánh Nghệ An – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An
Chi nhánh Hà Tĩnh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh
Chi nhánh Hà Nội – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Quận Long Biên, Hà Nội
Chi nhánh Kiên Giang – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Chi nhánh Thanh Hóa – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa
Chi nhánh Quảng Bình – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình
Chi nhánh Huế – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng hầm B2, tầng 47 đến tầng 63 và tầng 66 đến tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu đô thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tây Ninh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh
Chi nhánh Lạng Sơn – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và nhà phố shop-house, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn
Chi nhánh Hà Nam – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam

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

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Giả định hoạt động liên tục

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

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

(d) Kỳ kế toán năm

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

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

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

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

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(iii) Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

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

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

(e) Hàng tồn kho

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

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị liên quan và chi phí cho các khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(h) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Chi phí hoa hồng thẻ Golf

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

(iv) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành, và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

(v) Chi phí thuê trả trước

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

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

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

(k) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(l) Dự phòng

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

(i) Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

(ii) Chi phí bảo hành

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

(iii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

(m) Trái phiếu phát hành

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

(n) Vốn cổ phần

(i) Cổ phần phổ thông

Cổ phần phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá.

(ii) Thặng dư vốn cổ phần

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

(o) Thuế

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

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

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

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

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(iv) Doanh thu cho thuê

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

(v) Doanh thu bán hàng

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

(vi) Doanh thu thẻ golf

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

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

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

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

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

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

(ix) Thu nhập từ tiền lãi

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

(x) Thu nhập từ cổ tức

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

(q) Thuê tài sản

(i) Tài sản thuê

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

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

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

(ii) Các khoản thanh toán tiền thuê

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

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

(r) Chi phí đi vay

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

(s) Các bên liên quan

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

(t) Thông tin so sánh

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

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

(a) Giao dịch sáp nhập công ty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Giao dịch tách công ty

Tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

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

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

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

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

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

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,8% đến 7,6% (1/1/2023: từ 3,8% đến 6,1%) một năm.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của các công cụ này được xác định chỉ nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

(2) Đây là khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vào ngày 1 tháng 1 năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong thời hạn của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ các dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

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

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

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

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

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

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

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

(b) Phải thu dài hạn khác

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

10. Hàng tồn kho

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

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

11. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

12. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 333 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

13. Tài sản cố định vô hình

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

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

14. Bất động sản đầu tư cho thuê

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

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

15. Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

16. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

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

(b) Chi phí trả trước dài hạn

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

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

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

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

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

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

21. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

22. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

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

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

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

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

23. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

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

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

(b) Phải trả dài hạn khác

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

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

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

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

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

24. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

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

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

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

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

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

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

(i) Vay dài hạn

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

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

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

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

(ii) Trái phiếu

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

(a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (2022: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.

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

(*) Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Dựa trên các điều kiện thị trường tại ngày báo cáo, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định phân loại khoản trái phiếu từ dài hạn sang ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ghi nhận khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu vào tài khoản Chi phí tài chính trong năm (Thuyết minh 32).

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

25. Các khoản dự phòng

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

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

26. Thay đổi vốn chủ sở hữu

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

27. Vốn cổ phần

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

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

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

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

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

28. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Tài sản thuê ngoài

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

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

(b) Ngoại tệ các loại

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

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

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

29. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

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

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

30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

31. Doanh thu hoạt động tài chính

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

32. Chi phí tài chính

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

33. Chi phí bán hàng

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

34. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

35. Thu nhập khác

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

36. Chi phí khác

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

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

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

38. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

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

(c) Thuế suất áp dụng

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

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

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty mẹ - *Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*		
Vay	18.363.750	38.238.214
Hoàn trả khoản vay	22.196.936	49.753.435
Chi phí lãi vay	178.467	1.062.409
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	5.882.561	-
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính	339.375	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	5.730.253	3.851.190
Cho vay	19.705.662	-
Thu hồi khoản cho vay	16.181.542	-
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.524.120	-
Thu nhập lãi cho vay	126.221	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	9.695.897	-
Phí quản lý	163.575	159.931
Mua dịch vụ	13.649	57.841
Cung cấp dịch vụ	109.701	219.386
Thanh lý tài sản cố định	1.281	-
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	57.352	127.440
Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	5.522.946	-
Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang	12.528	-
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	-	1.170.000
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	-	349.300
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	3.497.685
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	-	949.565
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An		
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	24.840	24.840
Vay	9.990	-
Hoàn trả khoản vay	28.790	400
Chi phí lãi vay	1.997	1.698
Công ty Cổ phần Làng hoa Thụy Khuê		
Thu nhập cổ tức	-	2.125
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (đến ngày 28/6/2023)		
Chi phí thuê hoạt động khách sạn	34.164	56.941

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

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

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.566	937
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	13.038	9.026
Cung cấp dịch vụ	13.799	9.125
Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.132	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	35.604	4.114
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.378	7.040
Chi phí chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	45.223	42.990
Cung cấp dịch vụ	7.340	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	122.314	-
Doanh thu cho thuê nhận trước	-	84.453
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Vay	33.222.425	6.200.000
Hoàn trả khoản vay	25.791.611	6.200.000
Chi phí lãi vay	776.124	38.932
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	7.430.814	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Cung cấp dịch vụ	15.000	-
Vay	-	1.855.000
Hoàn trả khoản vay	-	1.855.000
Chi phí lãi vay	-	20.755
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Vay	12.860.000	1.568.000
Hoàn trả khoản vay	11.097.000	-
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.331.000	-
Chi phí lãi vay	281.075	1.094
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Cung cấp dịch vụ	201	5.809
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES		
Vay	10.210.000	-
Hoàn trả khoản vay	10.210.000	490.400
Chi phí lãi vay	290.490	5.358
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.322	-
Cung cấp dịch vụ	10.220	21.153

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh		
Vay	1.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	1.000.000	490.400
Chi phí lãi vay	31.041	5.358
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus		
Mua hàng hóa và dịch vụ	14.344	11.400
Cung cấp dịch vụ	2.577	-
Cho vay	3.305.000	-
Thu hồi khoản cho vay	3.305.000	-
Thu nhập lãi cho vay	27.871	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	769	-
Công ty Cổ phần VinBigData		
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.545	2.055
Cung cấp dịch vụ	1.410	-
Công ty Cổ phần Vinschool		
Mua hàng hóa và dịch vụ	581	-
Cung cấp dịch vụ	9.176	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS		
Cung cấp dịch vụ	3.249	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS		
Cung cấp dịch vụ	1.325	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	44.229	-
Công ty Cổ phần VinBrain		
Cung cấp dịch vụ	1.623	-
Quỹ Thiện Tâm		
Cung cấp dịch vụ	6.183	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo VinAI		
Cung cấp dịch vụ	3.094	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedtech		
Vay	296.500	-
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	296.500	-
Chi phí lãi vay	22.518	-

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

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

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

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

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

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

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

(a) Tăng vốn cổ phần

Ngày 10 tháng 1 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Ngày 27 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông với tổng giá trị theo mệnh giá là 2.191 tỷ VND và tổng số tiền thu từ đợt chào bán thêm cổ phần là 15.617 tỷ VND.

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

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

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99.99 % tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 với giá nhận chuyển nhượng là 3.685 tỷ VND.
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99.99 % tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa với giá trị nhận chuyển nhượng là 1.611 tỷ VND; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99.99 % tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang với giá trị nhận chuyển nhượng là 10.319 tỷ VND.

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

42. Thông tin so sánh

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

KPMG

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thông tin về Công ty

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

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

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 79 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2024, được trình bày từ trang 6 đến trang 79.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số: 23-02-00238-24-2

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**13.955.835**	**19.397.769**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**2.056.552**	**266.048**
Tiền	111		2.055.055	266.048
Các khoản tương đương tiền	112		1.497	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.537.107**	**6.197.381**
Chứng khoán kinh doanh	121	7(a)	1.406.325	6.074.229
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7(b)	130.782	123.152
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**6.125.353**	**8.465.092**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.698.908	1.529.794
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	553.196	631.830
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	300.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	3.944.632	6.079.705
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(71.383)	(76.237)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**3.109.895**	**2.571.783**
Hàng tồn kho	141		3.109.895	2.571.783
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.126.928**	**1.897.465**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	145.627	204.734
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		902.370	1.612.664
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21(a)	78.931	80.067

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**30.116.895**	**36.605.438**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**80.540**	**1.257.279**
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	80.540	1.257.279
Tài sản cố định	**220**		**23.473.776**	**27.196.060**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	22.700.478	26.612.261
Nguyên giá	*222*		*32.858.410*	*34.928.120*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.157.932)*	*(8.315.859)*
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	13	311.098	-
Nguyên giá	*222*		*346.134*	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(35.036)*	-
Tài sản cố định vô hình	227	14	462.200	583.799
Nguyên giá	*228*		*766.731*	*831.600*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(304.531)*	*(247.801)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**586.150**	**753.317**
Nguyên giá	*231*		*762.543*	*918.418*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(176.393)*	*(165.101)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.993.457**	**5.007.600**
Xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.993.457	5.007.600
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.241.713**	**1.681.713**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(c)	1.241.713	1.651.713
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(b)	-	30.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**741.259**	**709.469**
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	703.050	670.329
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18(a)	38.209	39.140
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**44.072.730**	**56.003.207**

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**30.755.907**	**47.533.146**
Nợ ngắn hạn	**310**		**23.395.359**	**26.082.267**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	1.782.919	1.707.390
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	443.673	535.167
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21(b)	491.178	600.792
Phải trả người lao động	314		4.655	3.393
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.661.455	2.783.157
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	878.397	929.678
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	2.394.873	9.922.866
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	25(a)	13.856.491	8.815.963
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	880.437	780.141
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.281	3.720
Nợ dài hạn	**330**		**7.360.548**	**21.450.879**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	1.755.120	2.741.226
Phải trả dài hạn khác	337	24(b)	3.489.362	2.711.370
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	25(b)	91.600	13.687.954
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18(a)	25.656	26.222
Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	1.998.810	2.284.107

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**13.316.823**	**8.470.061**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**27**	**13.316.823**	**8.470.061**
Vốn cổ phần	411	28	15.041.382	26.525.322
- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*15.041.382*	*26.525.322*
Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.037.138)	1.381.597
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	10.994
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(213.406)	(213.346)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (lỗ lũy kế)	421		521.449	(19.238.848)
- *Lỗ lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*(149.203)*	*(23.469.062)*
- *Lợi nhuận năm nay*	*421b*		*670.652*	*4.230.214*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.359	4.342
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**44.072.730**	**56.003.207**

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**30**	**9.265.281**	**7.174.004**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**30**	**11.178**	**1.274**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**30**	**9.254.103**	**7.172.730**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**31**	**11.823.195**	**11.290.707**
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**(2.569.092)**	**(4.117.977)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	8.727.960	13.472.335
Chi phí tài chính	22	33	3.898.466	3.066.850
Trong đó: Chi phí đi vay	*23*		*3.080.645*	*2.419.597*
Chi phí bán hàng	25	34	604.943	496.481
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	912.748	1.378.007
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**742.711**	**4.413.020**
Thu nhập khác	31	36	111.371	64.217
Chi phí khác	32	37	87.772	231.642
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**23.599**	**(167.425)**
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**766.310**	**4.245.595**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**39**	**95.317**	**6.513**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**	**39**	**370**	**9.418**
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	**60**		**670.623**	**4.229.664**

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

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)	**60**		**670.623**	**4.229.664**
Phân bổ cho:				
Cổ đông của Công ty	61		670.652	4.230.214
Cổ đông không kiểm soát	62		(29)	(550)
			VND	**VND**
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	277	1.595

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**766.310**	**4.245.595**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		2.252.425	2.345.754
Các khoản dự phòng	03		(189.855)	230.183
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		300.845	345.843
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.635.781)	(10.048.184)
Chi phí đi vay	06		3.080.645	2.419.597
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**2.574.589**	**(461.212)**
Biến động các khoản phải thu	09		2.713.328	(3.642.163)
Biến động hàng tồn kho	10		413.543	(57.407)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(7.932.402)	(1.600.543)
Biến động chi phí trả trước	12		92.707	(115.880)
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		(4.913.539)	761.429
			(7.051.774)	**(5.115.776)**
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.986.432)	(2.643.937)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.108)	(5.387)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(9.041.314)**	**(7.765.100)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.821.573)	(4.856.234)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		94.277	43.086
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(28.864.662)	(24.867.895)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		21.813.266	34.703.763
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(1.050.000)	(897.999)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		8.455.415	14.328.847
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		220.916	959.220
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.152.361)**	**19.412.788**

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		10.000.000	-
Hoàn trả vốn cổ phần cho cổ đông không kiểm soát	32		(24)	-
Tiền thu từ đi vay	33		79.526.982	56.425.087
Tiền trả nợ gốc vay	34		(77.543.959)	(68.001.005)
Tiền trả cổ tức	36		-	(2.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**11.982.999**	**(11.578.043)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**1.789.324**	**69.645**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**		**266.048**	**195.966**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	**61**		**1.180**	**437**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**6**	**2.056.552**	**266.048**

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

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

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Công ty, công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty (sau đây gọi chung là "các công ty con").

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con (1/1/2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 9 công ty con).

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.

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

	Tỷ lệ % sở hữu và quyền biểu quyết	
	31/12/2023	**1/1/2023**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	99%	99%
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (i)	100%	99,99%
Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (i)	100%	99,8%

	Tỷ lệ % sở hữu và quyền biểu quyết	
	31/12/2023	**1/1/2023**
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (i)	100%	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (ii)	-	99,8%
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (ii)	-	99,88%

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

(ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào các công ty con này cho các đối tác (Thuyết minh 4(b)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 13.535 nhân viên (1/1/2023: 12.986 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lưu chuyển tiền thuần hợp nhất từ hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty và các công ty con là âm 9.041 tỷ VND (2022: âm 7.765 tỷ VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 9.440 tỷ VND (1/1/2023: 6.684 tỷ VND). Hơn nữa, Công ty và các công ty con có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng kế tiếp (Thuyết minh 25). Tính phù hợp của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này cơ bản tùy thuộc vào việc công ty mẹ của Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, tiếp tục cung cấp các hỗ trợ tài chính cần thiết nhằm giúp Công ty và các công ty con có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty và các công ty con trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

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

(d) Kỳ kế toán năm

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

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

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con và hoạt động kinh doanh được kiểm soát là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con và hoạt động kinh doanh được kiểm soát được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được kiểm soát mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được kiểm soát và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

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

(iv) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty, các công ty con và hoạt động kinh doanh được kiểm soát và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(v) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Mua tài sản

Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua. Cụ thể hơn, Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh được kiểm soát không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả được mua, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh.
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các tổ chức được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.
- Chênh lệch giữa giá mua và tài sản thuần của "bên bị mua" được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

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

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác mà Công ty và/hoặc các công ty con không có quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

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

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

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

(f) Hàng tồn kho

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

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị liên quan và chi phí cho các khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	3 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 – 25 năm
▪ phương tiện vận tải	3 – 25 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
▪ cây trồng và vật nuôi lâu năm	2 – 30 năm
▪ tài sản khác	2 – 20 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Chi phí hoa hồng thẻ Golf

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

(iv) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành, và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

(v) Chi phí thuê trả trước

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

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

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

(l) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(m) Dự phòng

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

(i) Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

(ii) Chi phí bảo hành

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

(iii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

(n) Trái phiếu phát hành

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

(o) Vốn cổ phần

(i) Cổ phần phổ thông

Cổ phần phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá.

(ii) Thặng dư vốn cổ phần

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

(p) Thuế

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

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

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

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

(q) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Doanh thu bán hàng

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

(v) Doanh thu thẻ golf

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

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

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

(vii) Thu nhập từ tiền lãi

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

(viii) Thu nhập từ cổ tức

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

(r) Thuê tài sản

(i) Tài sản thuê

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

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

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

(ii) Các khoản thanh toán tiền thuê

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

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

(s) Chi phí đi vay

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

(t) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phần phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phần phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày báo cáo, Công ty không có cổ phần phổ thông có tác động suy giảm tiềm năng và do đó không trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu.

(u) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, hiện tại Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất là lãnh thổ Việt Nam.

(v) Các bên liên quan

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

(w) Thông tin so sánh

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

4. Các giao dịch sáp nhập công ty, tách công ty và chuyển nhượng các công ty con trong năm.

(a) Giao dịch sáp nhập công ty

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

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

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

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

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

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

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

(*) Tại ngày sáp nhập, Công ty xác định việc sử dụng giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua làm giá phí mua là đáng tin cậy hơn. Theo đó, giá phí mua tài sản được xác định bằng giá trị hợp lý của số cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí mua tài sản và mệnh giá cổ phần phát hành thêm được ghi nhận vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 27).

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

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

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

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

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

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

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

(b) Giao dịch tách công ty

Tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

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

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

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

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

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án tách công ty theo Nghị quyết số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl ("công ty bị tách") sẽ chuyển một phần cổ phần phổ thông của các cổ đông hiện hữu cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần sang Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh Doanh Ngọc Việt ("công ty được tách") theo tỷ lệ sở hữu trong công ty bị tách mà không chấm dứt sự tồn tại của công ty bị tách. Vốn điều lệ của công ty được tách là 20.420.137 tỷ VND. Vốn điều lệ của Công ty sau khi khi tách là 5.041 tỷ VND.

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

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

(c) Chuyển nhượng các công ty con

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 cho các đối tác với giá chuyển nhượng là 3.552 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa

Trong năm, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa ("Vinpearl Thanh Hóa"), nâng giá trị vốn góp vào Vinpearl Thanh Hóa lên 687 tỷ VND, tương đương 99,9994% vốn điều lệ. Tháng 6 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Vinpearl Thanh Hóa cho các đối tác với giá chuyển nhượng là 1.560 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 32).

Các giao dịch này đã ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại thời điểm Công ty mất quyền kiểm soát với các công ty con nêu trên như sau:

	Giá trị ghi sổ tại thời điểm mất quyền kiểm soát		
	Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 Triệu VND	**Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa Triệu VND**	**Tổng cộng Triệu VND**
Tài sản ngắn hạn	97.632	83.224	180.856
Tài sản dài hạn	1.512.382	604.167	2.116.549
Nợ phải trả ngắn hạn	(4.564)	(1.015)	(5.579)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	1.605.450	686.376	2.291.826
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm mất quyền kiểm soát	1.603.523	686.373	2.289.896
Chênh lệch giá trị hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung đã ghi nhận tại thời điểm nắm quyền kiểm soát	(60)	-	(60)
Lãi từ hoạt động thanh lý ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32)	1.948.258	873.795	2.822.053
Giá thanh lý	3.551.721	1.560.168	5.111.889
Khoản tiền giảm do thanh lý công ty con	(1.402)	(3.698)	(5.100)
Khoản phải thu từ thanh lý công ty con	-	(307)	(307)
Khoản tiền thuần thu được từ thanh lý công ty con	3.550.319	1.556.163	5.106.482

5. Báo cáo bộ phận

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Doanh thu thuần của bộ phận	569.452	8.601.105	83.546	9.254.103
Kết quả kinh doanh của bộ phận	435.887	(3.086.819)	81.840	(2.569.092)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	403.529	(4.572.152)	81.840	(4.086.783)
Thu nhập không phân bổ thuần				4.757.406
Lợi nhuận thuần sau thuế				670.623

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Doanh thu thuần của bộ phận	72.298	7.096.688	3.744	7.172.730
Kết quả kinh doanh của bộ phận	35.990	(4.157.711)	3.744	(4.117.977)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	35.990	(6.032.199)	3.744	(5.992.465)
Thu nhập không phân bổ thuần				10.222.129
Lợi nhuận thuần sau thuế				4.229.664

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Tài sản bộ phận	4.750.957	29.211.077	-	33.962.034
Tài sản không phân bổ				10.110.696
Tổng tài sản				44.072.730
Nợ phải trả bộ phận	4.538.417	12.058.572	-	16.596.989
Nợ phải trả không phân bổ				14.158.918
Tổng nợ phải trả				30.755.907
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Chi tiêu vốn	-	1.821.573	-	1.821.573
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư	-	2.252.425	-	2.252.425

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

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023				
Tài sản bộ phận	4.160.468	35.553.800	32.199	39.746.467
Tài sản không phân bổ				16.256.740
Tổng tài sản				56.003.207
Nợ phải trả bộ phận	3.543.340	12.587.719	46.097	16.177.156
Nợ phải trả không phân bổ				31.355.990
Tổng nợ phải trả				47.533.146
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	4.856.234	-	4.856.234
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư	-	2.341.904	3.850	2.345.754

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tiền mặt	48.543	13.221
Tiền gửi ngân hàng	2.002.487	248.597
Tiền đang chuyển	4.025	4.230
Các khoản tương đương tiền	1.497	-
	2.056.552	266.048

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

(ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes mà Công ty nắm giữ cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của cổ phiếu và các khoản phí liên quan được hưởng được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính trong năm (Thuyết minh 32).

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,8% đến 7,6% (1/1/2023: từ 3,8% đến 6,1%) một năm.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của các công cụ này được xác định chỉ nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			1/1/2023		
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI (i)	-	-	-	900.000	-	(*)
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	1.241.713	-	(*)	751.713	-	(*)
	1.241.713	-		1.651.713	-	

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

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

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Các hợp đồng hợp tác đầu tư với:		
Công ty mẹ		
▪ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	689.106	199.106
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
▪ Công ty Cổ phần Vinhomes	372.607	372.607
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	180.000	180.000
	1.241.713	751.713

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.109.496	1.077.040
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	551.142	402.334
Phải thu từ hoạt động khác	38.270	50.420
	1.698.908	1.529.794

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	68.375	98.393
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	113.422	42.035
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	63.941	61.532
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	16.200	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	9.636	2.082
Công ty Cổ phần Vincom Retail	5.092	3.682
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.864	13.347
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	3.565	1.812
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	2.821	3.392
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	2.059	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	1.136	210
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	843	-
Công ty Cổ phần Vin3S	-	6.343
Các bên liên quan khác	5.838	3.527
Các bên liên quan khác có chung chủ sở hữu		
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM	5.609	-
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	4.039	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.864	13.347
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	1.432	12.695
Đối tác doanh nghiệp số 2	1.814	8.496
Các khách hàng khác	1.389.222	1.272.248
	1.698.908	1.529.794

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

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	64.783	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VINHMS	4.865	2.737
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	4.535	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	1.547	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	804	1.504
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	-	229
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	132.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	72
Các bên liên quan khác	324	7.187
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	-	107.899
Các nhà cung cấp khác	476.338	380.202
	553.196	631.830

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

10. Phải thu ngắn hạn khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders từ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	2.830.299	-
Phải thu về chi phí chi hộ khác	595.199	131.994
Phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (công ty mẹ) liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (Thuyết minh 7(a))	269.674	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	165.331	343.220
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc	21.615	5.415
Tạm ứng cho nhân viên	15.518	670
Ký quỹ ngắn hạn	12.799	3.270
Phải thu về nhận bồi thường bảo hiểm	5.336	5.118
Phải thu các đối tác về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	-	3.123.961
Phải thu các đối tác về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	-	1.470.347
Phải thu các đối tác về chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê	-	980.000
Phải thu về lãi cho vay	-	13.956
Phải thu ngắn hạn khác	28.861	1.754
	3.944.632	6.079.705

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

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

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

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu về chi phí chi hộ	75.919	85.517
Phải thu dài hạn khác	4.621	1.762
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	-	1.170.000
	80.540	1.257.279

11. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.625.952	950.707
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.320.038	1.397.946
Hàng hóa bất động sản	-	38.808
Nguyên vật liệu	149.909	159.002
Công cụ, dụng cụ	9.600	21.498
Hàng hóa	4.312	3.800
Thành phẩm	84	22
	3.109.895	2.571.783

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

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận tải Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Cây trồng và vật nuôi lâu năm Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	24.052.126	8.148.254	1.016.695	93.139	737.943	879.963	34.928.120
Tăng trong năm	494.003	238.199	35.356	235	2.518	727	771.038
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	114.257	65.410	3.074	2.896	-	6.468	192.105
Chuyển từ/sang chi phí trả trước dài hạn	4.275	13.243	-	-	(5.812)	84	11.790
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4c)	(1.660.880)	(438.540)	-	-	-	-	(2.099.420)
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	(235.331)	(101.316)	(2.959)	(3.243)	-	(5.062)	(347.911)
Chuyển sang tài sản cố định thuê tài chính	(235.188)	(110.946)	-	-	-	-	(346.134)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(36.190)	-	-	-	-	-	(36.190)
Điều chỉnh nguyên giá do quyết toán	(139.530)	50.914	95	-	(5.699)	7.686	(86.534)
Phân loại lại	(231.557)	231.557	-	-	-	-	-
Thanh lý, xóa sổ	(7.526)	(36.899)	(72.090)	(2.206)	(6.387)	(3.346)	(128.454)
Số dư cuối năm	22.118.459	8.059.876	980.171	90.821	722.563	886.520	32.858.410

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận tải Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Cây trồng và vật nuôi lâu năm Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.911.581	3.190.724	444.695	60.700	347.007	361.152	8.315.859
Khấu hao trong năm	1.005.038	840.098	100.062	9.120	74.200	89.065	2.117.583
Chuyển từ/sang chi phí trả trước dài hạn	-	5.735	-	-	(2.531)	54	3.258
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c))	(46.834)	(61.089)	-	-	-	-	(107.923)
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	(24.757)	(38.538)	(2.461)	(2.842)	-	(5.022)	(73.620)
Chuyển sang tài sản cố định thuê tài chính	(4.919)	(16.492)	-	-	-	-	(21.411)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(2.161)	-	-	-	-	-	(2.161)
Phân loại lại	(77.998)	77.998	-	-	-	-	-
Thanh lý, xóa sổ	(1.158)	(39.356)	(25.086)	(2.206)	(2.797)	(3.050)	(73.653)
Số dư cuối năm	4.758.792	3.959.080	517.210	64.772	415.879	442.199	10.157.932
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	20.140.545	4.957.530	572.000	32.439	390.936	518.811	26.612.261
Số dư cuối năm	17.359.667	4.100.796	462.961	26.049	306.684	444.321	22.700.478

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.702 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (1/1/2023: 1.058 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 17.311 tỷ VND (1/1/2023: 17.124 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con (Thuyết minh 25) và khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

13. Tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình và số dư cuối năm	235.188	110.946	346.134
Giá trị hao mòn lũy kế			
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	4.919	16.492	21.411
Khấu hao trong năm	3.130	10.495	13.625
Số dư cuối năm	8.049	26.987	35.036
Giá trị còn lại			
Số dư cuối năm	227.139	83.959	311.098

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 311 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy vi tính Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	564.207	249.506	17.887	831.600
Tăng trong năm	-	35.528	5.705	41.233
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	36.190	-	-	36.190
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	-	(406)	(135)	(541)
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c)	(128.929)	-	-	(128.929)
Xóa sổ	-	(12.822)	-	(12.822)
Số dư cuối năm	471.468	271.806	23.457	766.731
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	74.461	167.125	6.215	247.801
Khấu hao trong năm	12.817	54.809	2.426	70.052
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	2.161	-	-	2.161
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	-	(406)	(135)	(541)
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c))	(3.877)	-	-	(3.877)
Xóa sổ	-	(11.065)	-	(11.065)
Số dư cuối năm	85.562	210.463	8.506	304.531
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	489.746	82.381	11.672	583.799
Số dư cuối năm	385.906	61.343	14.951	462.200

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 117 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (1/1/2023: 86 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

15. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	750.124	168.294	918.418
Điều chỉnh nguyên giá do quyết toán	(4.867)	-	(4.867)
Thanh lý	(151.008)	-	(151.008)
Số dư cuối năm	594.249	168.294	762.543
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	135.452	29.649	165.101
Khấu hao trong năm	34.218	3.456	37.674
Thanh lý	(26.382)	-	(26.382)
Số dư cuối năm	143.288	33.105	176.393
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	614.672	138.645	753.317
Số dư cuối năm	450.961	135.189	586.150

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

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

16. Xây dựng cơ bản dở dang

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Số dư đầu năm	5.007.600	9.073.135
Tăng trong năm	1.859.418	1.750.291
Tăng do sáp nhập (Thuyết minh 4(a))	455.995	-
Giảm do tách công ty (Thuyết minh 4(b))	(643.408)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(192.105)	(4.350.148)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(71.858)	(152.907)
Chuyển chi phí phát sinh liên quan đến khu vui chơi giải trí Vinwonders và một số dự án cho các đối tác	(2.417.446)	-
Giảm do thanh lý các công ty con	-	(615.035)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(516.059)
Xóa sổ	(4.739)	(181.677)
Số dư cuối năm	3.993.457	5.007.600

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Dự án Cảng Phú Quý	745.891	93.811
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	744.791	605.684
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.967
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	611.728	1.377.827
Dự án Vinpearl Làng Vân	472.422	-
Dự án nhà lưới vườn ươm	113.666	116.053
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ tại đảo Hòn Tre	-	1.604.814
Các dự án khác	609.488	513.444
	3.993.457	5.007.600

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trả trước phí bảo hiểm	29.704	13.396
Sửa chữa và bảo trì	25.886	19.605
Công cụ và dụng cụ	18.474	19.637
Chi phí bán hàng liên quan đến biệt thự chưa được bàn giao cho khách hàng	15.853	16.807
Chi phí thuê trả trước	10.138	19.973
Trả trước phí lưu ký, đại lý đăng ký trái phiếu	4.518	56.950
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	1.848	11.824
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	39.206	46.542
	145.627	204.734

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Công cụ và dụng cụ	174.591	201.483
Chi phí hoa hồng bán thẻ golf	164.101	130.062
Chi phí sửa chữa lớn	164.340	171.440
Chi phí đất trả trước	147.201	125.137
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	19.248	10.233
Chi phí thuê trả trước	10.970	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	22.599	31.974
	703.050	670.329

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Thuế suất	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi hợp nhất một hoạt động kinh doanh	20%	36.475	37.235
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	1.734	1.905
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		38.209	39.140
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	(25.656)	(26.222)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần		12.553	12.918

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

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

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

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

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

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

19. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	149.647	180.523
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	37.615	82.091
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	23.176	69
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	15.402	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	9.170	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5.970	16.672
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	5.330	8.516
Công ty Cổ phần Vin3S	313	4.355
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	124	10.219
Công ty Cổ phần VINDFS	-	14.459
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	-	205
Các bên liên quan khác	10.079	15.234
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	138.185	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	109.084	69.677
Đối tác doanh nghiệp số 3	79.149	-
Đối tác doanh nghiệp số 4	60.082	26.941
Đối tác doanh nghiệp số 5	24.508	67.265
Đối tác doanh nghiệp số 6	15.959	168.366
Các nhà cung cấp khác	1.099.126	1.042.798
	1.782.919	1.707.390

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

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	321.727	489.070
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	85.750	-
Khác	36.196	46.097
	443.673	535.167

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	91.978
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	36.103	46.032
Các khách hàng khác	407.570	397.157
	443.673	535.167

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

(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	1/1/2023 Triệu VND	Bù trừ với thuế phải trả Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2023 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.067	(4.244)	3.108	78.931

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2023 Triệu VND	Tăng do sáp nhập công ty Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp/ bù trừ trong năm Triệu VND	Giảm do thanh lý công ty con Triệu VND	Giảm do tách công ty Triệu VND	31/12/2023 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	258.662	-	1.337.991	(1.539.249)	(3.416)	(1.194)	52.794
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.577	463	95.317	(4.244)	58	-	93.171
Thuế thu nhập cá nhân	59.507	-	197.897	(203.700)	-	-	53.704
Thuế nhà thầu nước ngoài	20.243	-	64.040	(55.901)	-	-	28.382
Tiền thuê đất	1.118	-	213.397	(211.456)	-	-	3.059
Các loại thuế khác	259.685	1.155	511.687	(512.459)	-	-	260.068
	600.792	1.618	2.420.329	(2.527.009)	(3.358)	(1.194)	491.178

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	1.717.963	1.582.240
Chi phí lương trích trước	278.348	234.721
Chi phí xây dựng	248.024	438.121
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	144.790	342.889
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	59.929	-
Các khoản chi phí khác	212.401	185.186
	2.661.455	2.783.157

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

23. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	808.609	811.750
Doanh thu thẻ golf nhận trước	47.462	22.737
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	-	89.865
Doanh thu chưa thực hiện khác	22.326	5.326
	878.397	929.678

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	1.274.719	2.088.476
Doanh thu thẻ golf nhận trước	393.479	350.922
Doanh thu cho thuê nhận trước	83.218	84.322
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	-	209.685
Doanh thu chưa thực hiện khác	3.704	7.821
	1.755.120	2.741.226

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

Trong năm, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã mua lại toàn bộ số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinhomes do Công ty nắm giữ. Hai bên đã ký hợp đồng thanh lý thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu. Theo đó, Công ty không phải hoàn trả lại số tiền đã nhận trước, đồng thời không còn bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến thỏa thuận này. Giá trị còn lại của khoản doanh thu nhận trước đã được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính trong năm (Thuyết minh 32).

24. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.119.081	1.070.489
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (*)	767.200	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	148.956	123.411
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	100.000	593.348
Phải trả liên quan đến các khoản thu hộ	88.741	-
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	5.522.946
Phải trả về nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.720.000
Phải trả ngắn hạn khác	170.895	125.472
	2.394.873	9.922.866

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

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	892.686	945.201
Phải trả lãi nhận đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	283.810	-
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	539.538	-
Phải trả dài hạn khác	7.159	-
	3.489.362	2.711.370

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

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

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

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

25. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2023 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND	Biến động trong năm		31/12/2023 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Vay ngắn hạn	4.092.050	21.938.798	(24.798.047)	1.232.801
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25(b))	4.723.913	12.632.297	(4.732.520)	12.623.690
	8.815.963	34.571.095	(29.530.567)	13.856.491

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

	Loại tiền	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	VND	210.671	220.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – vay thấu chi	VND	299.957	38.864
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	158.046	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	78.360	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	469.767	-
Công ty mẹ			
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần	VND	-	3.833.186
Bên khác			
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	VND	16.000	-
		1.232.801	4.092.050

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

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Vay dài hạn (i)	191.600	2.492.120
Trái phiếu (ii)	12.523.690	15.919.747
	12.715.290	18.411.867
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(12.623.690)	(4.723.913)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	91.600	13.687.954

(i) *Vay dài hạn*

	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (*)	VND	2025	191.600	291.600
Bên liên quan				
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP				
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	VND	(**)	-	1.568.000
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	VND	(**)	-	545.400
Bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Nguyên Phú *(đến ngày 10/5/2023)*	VND	(**)	-	87.120
			191.600	2.492.120
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(100.000)	(732.520)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			91.600	1.759.600

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

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

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

(ii) Trái phiếu thường

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

(a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (2022: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.

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

(*) Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Dựa trên các điều kiện thị trường tại ngày báo cáo, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định phân loại khoản trái phiếu từ dài hạn sang ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ghi nhận khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu vào tài khoản Chi phí tài chính trong năm (Thuyết minh 33).

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

26. Các khoản dự phòng

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

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn Triệu VND	Dự phòng bảo hành Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu năm	3.062.286	1.962	3.064.248
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 33)	442.124	-	442.124
Sử dụng dự phòng trong năm	(898.412)	-	(898.412)
Trích lập dự phòng trong năm	273.249	-	273.249
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(1.962)	(1.962)
Số dư cuối năm	2.879.247	-	2.879.247
Ngắn hạn	880.437	-	880.437
Dài hạn	1.998.810	-	1.998.810
	2.879.247	-	2.879.247

27. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Quỹ đầu tư phát triển Triệu VND	Quỹ khác của chủ sở hữu Triệu VND	Lỗ lũy kế Triệu VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1/1/2022	26.525.322	1.381.597	10.994	(511.437)	(23.469.062)	98.978	4.036.392
Hợp nhất công ty con mới	-	-	-	60	-	1.927	1.987
Thanh lý công ty con	-	-	-	298.031	-	(93.917)	204.114
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.230.214	(550)	4.229.664
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(2.125)	(2.125)
Khác	-	-	-	-	-	29	29
Số dư tại ngày 1/1/2023	26.525.322	1.381.597	10.994	(213.346)	(19.238.848)	4.342	8.470.061
Phát hành cổ phần phổ thông	10.000.000	-	-	-	-	-	10.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4(a))	100.000	956.000	-	-	-	-	1.056.000
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (Thuyết minh 4(a))	100.000	-	-	-	(7)	-	99.993
Tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b)	(1.263.803)	-	-	-	290.523	-	(973.280)
Tách Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (Thuyết minh 4(b)	(20.420.137)	(4.374.735)	(8.817)	-	18.799.129	-	(6.004.560)
Thanh lý công ty con (Thuyết minh 4(c))	-	-	-	(60)	-	(1.930)	(1.990)
Hoàn trả vốn góp cho cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 1(d))	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	670.652	(29)	670.623
Số dư tại ngày 31/12/2023	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823

28. Vốn cổ phần

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

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

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

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

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

29. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Tài sản thuê ngoài

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trong vòng một năm	24.297	25.024
Trong vòng hai đến năm năm	68.834	74.952
Sau năm năm	1.046.106	1.060.331
	1.139.237	1.160.307

(b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023		1/1/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
USD	5.514.929	132.878	2.664.918	62.386
JPY	70.000	11	10.000	2
EUR	4.260	111	-	-
AUD	2.840	46	-	-
KWR	211.266	4	-	-
HKD	800	2	-	-
THB	4.100	2	-	-
Đô la Canada (CAD)	-	-	400	7
		133.054		62.395

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

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

30. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	569.452	72.298
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.612.283	7.097.962
▪ Doanh thu khác	83.546	3.744
	9.265.281	7.174.004
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Chiết khấu thương mại cho doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(11.178)	(1.274)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.254.103	7.172.730

31. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	133.565	36.308
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.687.924	11.254.399
▪ Giá vốn khác	1.706	-
	11.823.195	11.290.707

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu (Thuyết minh 7(a))	5.065.846	-
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (Thuyết minh 23)	299.549	89.865
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (Thuyết minh 4(c))	2.822.053	11.924.217
Lãi tiền gửi và cho vay	527.381	741.241
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.131	2.274
Lãi từ việc thu hồi khoản cho vay	-	481.228
Cổ tức	-	233.490
Doanh thu tài chính khác	-	20
	8.727.960	13.472.335

33. Chi phí tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí đi vay	2.831.792	2.419.597
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 26)	442.124	218.968
Lỗ chênh lệch tỷ giá	305.493	346.186
Chi phí liên quan đến khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh 25(b)(ii))	248.853	-
Chi phí tài chính khác	70.204	82.099
	3.898.466	3.066.850

34. Chi phí bán hàng

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nhân viên	160.493	168.046
Chi phí hoa hồng	32.358	41.907
Chi phí dịch vụ mua ngoài	389.607	266.445
Chi phí bán hàng khác	22.485	20.083
	604.943	496.481

35. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nhân viên	766.276	643.922
Chi phí vật liệu quản lý	21.245	14.761
Chi phí đồ dùng văn phòng	255	132
Chi phí khấu hao	121.838	86.297
Chi phí dịch vụ mua ngoài	574.134	597.605
Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn	(625.163)	(62.304)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	54.163	97.594
	912.748	1.378.007

36. Thu nhập khác

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	48.095	13.273
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	-	1.383
Các khoản thu nhập khác	63.276	49.561
	111.371	64.217

37. Chi phí khác

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý trong năm	56.558	201.491
Chi phí tài trợ	4.145	-
Chi phí phạt hợp đồng	-	12.425
Các khoản chi phí khác	27.069	17.726
	87.772	231.642

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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	1.564.035	1.448.534
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	3.181.276	2.604.760
Chi phí khấu hao và phân bổ	2.252.425	2.345.754
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(625.163)	(62.304)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.213.490	6.193.745
Chi phí khác	754.823	634.706

39. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	95.317	6.513
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	370	9.418
	95.687	15.931

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	766.310	4.245.595
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	153.262	849.119
Thu nhập không bị tính thuế	-	(46.698)
Chi phí không được khấu trừ	1.914	10.719
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	118.919	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí dự phòng mà tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	(36.608)	31.333
Lỗ tính thuế được sử dụng mà chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(181.973)	(806.471)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất khác	40.173	(22.071)
	95.687	15.931

(c) Thuế suất áp dụng

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

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định trong các quy định thuế hiện hành.

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

40. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu được dựa trên lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông phổ thông và số lượng bình quân gia quyền của cổ phần phổ thông bình quân đang lưu hành của Công ty như sau:

(i) Lãi thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lãi thuần thuộc về cổ đông phổ thông	670.652	4.230.214

(ii) Số lượng cổ phần phổ thông bình quân gia quyền

	2023	2022
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	2.652.532.200	2.652.532.200
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành trong năm	35.714.286	-
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.796.703	-
Ảnh hưởng của việc tách công ty	(273.589.816)	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phần phổ thông trong năm	2.425.453.373	2.652.532.200

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2023 VND	2022 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	277	1.595

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Công ty mẹ - *Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*		
Vay	18.363.750	38.238.214
Hoàn trả khoản vay	22.196.936	49.753.435
Chi phí lãi vay	178.467	1.062.409
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	5.882.561	-
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính	339.375	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	5.730.253	3.851.190
Cho vay	19.705.662	-
Thu hồi khoản cho vay	16.181.542	-
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.524.120	-
Thu nhập lãi cho vay	126.221	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	9.695.897	-
Phí quản lý	163.575	159.931
Mua dịch vụ	13.649	57.841
Cung cấp dịch vụ	109.701	219.386
Thanh lý tài sản cố định	1.281	-
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	57.352	127.440

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	5.522.946	-
Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang	12.528	
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	-	1.170.000
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	-	349.300
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	3.497.685
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	-	949.565
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	882.000	-
Cung cấp dịch vụ	114.167	43.289
Mua hàng hóa và dịch vụ	59.017	6.205
Chuyển nhượng dự án	9.791	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.249	76.661
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	-	132.000
Bù trừ khoản phải trả từ nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 với khoản thu hồi góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.603.486
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	-	164.582
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	59.132
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	-	1.603.486
Hoàn đặt cọc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	-	3.850.000
Chi phí tư vấn bán hàng	-	28.329
Thu nhập cổ tức	-	233.490
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam		
Hoàn trả khoản vay	545.400	955.000
Chi phí lãi vay	9.862	72.353
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cho vay	-	500.000
Nhận hoàn trả gốc cho vay	300.000	200.000
Thu nhập lãi cho vay	20.523	13.956
Cung cấp dịch vụ	307.338	248.724
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Mua hàng hóa và dịch vụ	58.558	150
Cung cấp dịch vụ	22.267	12.482

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		
Chi phí lãi đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vin3S		
Mua hàng hóa và dịch vụ	15.063	4.156
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS		
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.979	15.258
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Mua hàng hóa và dịch vụ	32.321	781
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy		
Cung cấp dịch vụ	13.984	9.984
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart		
Cho vay	5.854.000	-
Thu hồi khoản cho vay	1.996.724	-
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.857.276	-
Thu nhập lãi cho vay	333.149	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec		
Cung cấp dịch vụ	16.986	16.587
Mua hàng hóa và dịch vụ	24.692	54.297
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom		
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	18.000	-
Cung cấp dịch vụ	7.438	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	8.986
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	3.335	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.566	937
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	13.038	9.026
Cung cấp dịch vụ	13.799	9.125
Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.132	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	35.604	4.114
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.378	7.040
Chi phí chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	45.223	42.990
Cung cấp dịch vụ	7.340	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	122.314	-
Doanh thu cho thuê nhận trước	-	84.453

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Vay	33.222.425	6.200.000
Hoàn trả khoản vay	25.791.611	6.200.000
Chi phí lãi vay	776.124	38.932
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	7.430.814	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Cung cấp dịch vụ	15.000	-
Vay	-	1.855.000
Hoàn trả khoản vay	-	1.855.000
Chi phí lãi vay	-	20.755
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Vay	12.860.000	1.568.000
Hoàn trả khoản vay	11.097.000	-
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.331.000	-
Chi phí lãi vay	281.075	1.094
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Cung cấp dịch vụ	201	5.809
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES		
Vay	10.210.000	-
Hoàn trả khoản vay	10.210.000	490.400
Chi phí lãi vay	290.490	5.358
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.322	-
Cung cấp dịch vụ	10.220	21.153
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh		
Vay	1.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	1.000.000	490.400
Chi phí lãi vay	31.041	5.358
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus		
Mua hàng hóa và dịch vụ	14.344	11.400
Cung cấp dịch vụ	2.577	-
Cho vay	3.305.000	-
Thu hồi khoản cho vay	3.305.000	-
Thu nhập lãi cho vay	27.871	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	769	-
Công ty Cổ phần VinBigData		
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.545	2.055
Cung cấp dịch vụ	1.410	-

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vinschool		
Mua hàng hóa và dịch vụ	581	-
Cung cấp dịch vụ	9.176	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS		
Cung cấp dịch vụ	3.249	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS		
Cung cấp dịch vụ	1.325	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	44.229	-
Công ty Cổ phần VinBrain		
Cung cấp dịch vụ	1.623	-
Quỹ Thiện Tâm		
Cung cấp dịch vụ	6.183	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo VinAI		
Cung cấp dịch vụ	3.094	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedtech		
Vay	296.500	-
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	296.500	-
Chi phí lãi vay	22.518	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội		
Cung cấp dịch vụ	1.695	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SDI		
Góp vốn bằng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	9.581.443	-
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang		
Hoàn trả khoản vay	-	60.000
Chi phí lãi vay	-	2.145
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Cung cấp dịch vụ	-	1.034
Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam		
Vay	-	2.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	2.000.000
Chi phí lãi vay	-	23.541

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ		
Vay	-	3.200.000
Hoàn trả khoản vay	-	3.200.000
Chi phí lãi vay	-	6.584
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội		
Vay	-	1.225.379
Hoàn trả khoản vay	-	1.225.379
Chi phí lãi vay	-	4.940
Cho vay	-	15.831.338
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	15.831.338
Thu nhập lãi vay	-	89.822
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái		
Cho vay	-	8.345.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	8.345.000
Thu nhập lãi vay	-	25.495
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội		
Cho vay	-	132.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	132.000
Thu nhập lãi vay	-	1.627
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Bên liên quan là doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (đến ngày 15/12/2022)		
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	-	1.687.500
Chi phí tiền lãi từ khoản nhận đặt cọc	-	48.718
Bên liên quan khác có chung chủ sở hữu		
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM		
Cung cấp dịch vụ	9.907	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.942	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture		
Cung cấp dịch vụ	7.347	-

	Giá trị giao dịch	
	2023 Triệu VND	**2022 Triệu VND**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	107.770	143.779
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (đến ngày 10/5/2023)		
Chi phí lãi vay	3.151	7.841
Bên liên quan khác là cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt		
Nhận chuyển nhượng một phần khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	-	869.400
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	-	900.000
Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4(a))	485.760	-
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc	3.356	2.240
Ban Kiểm soát	1.511	930

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

Ngoài các giao dịch phi tiền tệ phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 4, Công ty và các công ty con còn có các giao dịch đầu tư và tài chính phi tiền tệ sau:

	2023 Triệu VND	**2022 Triệu VND**
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	-	164.582
Bù trừ khoản phải trả về nhận chuyển nhượng vốn của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 với khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư.	-	1.603.486

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

(a) Tăng vốn cổ phần

Ngày 10 tháng 1 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Ngày 27 tháng 2 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông với tổng giá trị theo mệnh giá là 2.191 tỷ VND và tổng số tiền thu từ đợt chào bán thêm cổ phần là 15.617 tỷ VND.

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

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

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99.99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 với giá nhận chuyển nhượng là 3.685 tỷ VND;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99.99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa với giá trị nhận chuyển nhượng là 1.611 tỷ VND; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99.99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang với giá trị nhận chuyển nhượng là 10.319 tỷ VND.

Các giao dịch mua các công ty con nói trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan vào ngày 29 tháng 2 năm 2024. Các bên chuyển nhượng cổ phần trong ba công ty trên đồng thời cũng là các nhà đầu tư góp vốn vào/mua cổ phần trong Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 43(a).

44. Thông tin so sánh

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Công ty TNHH KPMG
Tầng 46, Tòa tháp Keangnam Landmark 72
Lô E6, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì
Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

THƯ ỦY QUYỀN

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2024

Kính gửi các cơ quan hữu quan,

Tôi, **WARRICK ANTONY CLEINE** ("**Người Ủy Quyền**"), Hộ chiếu số LT550250 cấp ngày 8 tháng 7 năm 2019 tại New Zealand, là Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật của **CÔNG TY TNHH KPMG** ("**Công ty**") có địa chỉ tại Tầng 46 Tòa tháp Keangnam, Hanoi Landmark Tower, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, và đồng thời là Người đứng đầu **Chi Nhánh Công Ty TNHH KPMG** ("**Chi nhánh**") có địa chỉ tại số 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, bằng văn bản này ủy quyền cho cá nhân sau đây ("**Người Được Ủy Quyền**"):

- Họ tên : **ĐÀM XUÂN LÂM**
- Căn cước công dân
  - + Số : 001072006057
  - + Ngày cấp : 24/06/2021
  - + Nơi cấp : Việt Nam
- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của tôi để ký kết các văn bản, giấy tờ sau đây, kể cả các văn bản được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung của các văn bản, giấy tờ này:

- các hồ sơ/thư đề xuất dịch vụ, hồ sơ dự thầu, các thư thỏa thuận cung ứng dịch vụ và các hợp đồng cung cấp các dịch vụ kiểm toán và/hoặc các dịch vụ có liên quan khác với số tiền không vượt quá 5.000.000.000VND (bằng chữ: năm tỷ Đồng Việt Nam) cho mỗi giao dịch;

- các báo cáo kiểm toán, báo cáo soát xét và các báo cáo khác liên quan đến việc cung cấp dịch vụ kiểm toán và/hoặc các dịch vụ có liên quan khác; và

- các thư từ, trao đổi và thỏa thuận khác, bao gồm thư thỏa thuận với các nhà thầu thứ ba, có liên quan trực tiếp đến việc cung cấp dịch vụ kiểm toán và/hoặc các dịch vụ có liên quan khác với số tiền không vượt quá 2.000.000.000VND (bằng chữ: hai tỷ Đồng Việt Nam) cho mỗi giao dịch (không áp dụng cho các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ nói chung của Công ty hoặc của Chi nhánh mà không liên quan trực tiếp đến việc cung cấp một dịch vụ kiểm toán và/hoặc một dịch vụ có liên quan khác).

Công ty TNHH KPMG, một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam và là công ty thành viên trong tổ chức toàn cầu của các công ty KPMG độc lập, liên kết với KPMG International Limited, một công ty trách nhiệm hữu hạn theo bảo lãnh được thành lập tại Vương Quốc Anh. Tất cả các quyền được bảo hộ.

KPMG

Thư Ủy Quyền này có hiệu lực từ ngày ký đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024, trừ trường hợp bị chấm dứt trước thời hạn hoặc được gia hạn thêm bởi thông báo khác bằng văn bản của tôi.

Thư Ủy Quyền này được lập thành năm (05) bản tiếng Việt và năm (05) bản tiếng Anh, có giá trị pháp lý như nhau. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa hai ngôn ngữ, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

Người Ủy Quyền	Người Được Ủy Quyền
WARRICK ANTONY CLEINE	ĐÀM XUÂN LÂM

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KPMG

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 11 -11- 2024
Số chứng thực: 48667 Quyển số: 01 SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 61

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong 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)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0506 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông,**
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng 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 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề khác

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

M.S.D.N: 0106112600 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5063-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 02 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**25.495.418**	**12.439.789**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.778.290**	**1.878.394**
1.	Tiền	111		778.290	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000	1.497
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**1.558.112**	**1.537.107**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		151.787	130.782
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**15.962.655**	**4.954.416**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	786.336	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.133.536	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	12.539.800	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.507.008	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.025)	(5.726)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.711.545**	**3.054.811**
1.	Hàng tồn kho	141		5.711.545	3.054.811
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**484.816**	**1.015.061**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	75.724	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		363.242	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**48.885.341**	**32.388.570**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**848.046**	**79.685**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	607.000	-
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	241.046	79.685
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.260.697**	**15.352.901**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.626.015	14.665.875
	- Nguyên giá	*222*		*23.508.242*	*22.545.767*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.882.227)*	*(7.879.892)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	305.496	333.152
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(33.879)*	*(6.223)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	329.186	353.874
	- Nguyên giá	*228*		*627.104*	*609.456*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(297.918)*	*(255.582)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**548.983**	**578.760**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(203.588)*	*(173.811)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**4.252.524**	**3.839.462**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.252.524	3.839.462
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**27.376.663**	**12.065.840**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.264.203	11.568.116
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**598.428**	**471.922**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	463.488	470.188
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		134.940	1.734
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**74.380.759**	**44.828.359**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**41.313.890**	**28.561.030**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**28.936.121**	**25.221.862**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.583.839	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	13.424.400	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.197.108	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		223	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.711.891	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	449.797	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.261.026	1.433.090
8.	Vay ngắn hạn	320	23	3.306.501	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.336	1.281
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**12.377.769**	**3.339.168**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	725.698	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.955.844	1.333.441
3.	Vay dài hạn	338	23	8.696.227	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**33.066.869**	**16.267.329**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**33.066.869**	**16.267.329**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.232.122*	*15.041.382*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.326.257	143.723
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*143.723*	*(386.712)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*1.182.534*	*530.435*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**74.380.759**	**44.828.359**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**27**	**6.095.338**	**6.179.538**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.519	2.032
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**27**	**6.091.819**	**6.177.506**
4.	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	28	5.256.683	9.684.779
5.	**Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**835.136**	**(3.507.273)**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	700.103	8.722.915
7.	Chi phí tài chính	22	31	1.636.341	3.671.795
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.223.050*	*3.046.320*
8.	Chi phí bán hàng	25	32	495.218	537.120
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	(228.966)	508.692
10.	**(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**(367.354)**	**498.035**
11.	Thu nhập khác	31	33	1.699.615	98.737
12.	Chi phí khác	32	34	139.689	56.347
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.559.926**	**42.390**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.192.572**	**540.425**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	143.246	9.814
16.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(133.208)	176
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**1.182.534**	**530.435**

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***1.192.572***	***540.425***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.371.996	1.421.999
	Các khoản dự phòng	03	(1.224.757)	(582.505)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	155.178	301.005
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.293.907)	(3.638.338)
	Chi phí lãi vay	06	1.223.050	3.046.320
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***424.132***	***1.088.906***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.760.553	2.335.039
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.656.734)	417.608
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	19.207.516	(6.265.974)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	37.529	112.149
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(4.913.539)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(1.066.378)	(1.991.064)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.329)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***17.671.289***	***(9.216.875)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.644.569)	(1.104.757)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	85.302	81.563
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.636.585)	(28.874.662)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.469.780	21.823.266
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.816.078)	(1.735.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	8.470.801
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	71.585	219.964
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(31.097.958)***	***(1.118.825)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	10.000.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33	14.390.576	79.536.972
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(16.682.357)	(77.584.150)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***13.325.225***	***11.952.822***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(101.444)**	**1.617.122**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.878.394**	**260.092**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.340	1.180
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**1.778.290**	**1.878.394**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.360 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.180 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	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 thành lập trong năm 2024.

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 của Công ty như sau:

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối 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.

(ii) Tính tới 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 được bao gồm trong hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng về tình hình tài chính, kết quả hoạt động cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 và trình bày báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có) trên bảng cân đối kế toán.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác 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 nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ 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 hữu hình 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.

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.

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

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

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 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 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 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, 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 sử dụng phương pháp đường thẳng. Theo đó, khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu 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 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

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.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho họa động kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác 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.

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 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 và lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư cho vay và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, 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 riêng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính 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 nguyên giá tài sản có liên quan. 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 chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG NĂM TÀI CHÍNH

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong năm, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 25).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024 đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới ("HĐHTĐT 2020"). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thoả thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thoả thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cấu phần Condotel/ Biệt thự biển thuộc các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền mặt	9.688	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	766.722	1.859.570
Tiền đang chuyển	1.880	4.025
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000	1.497
	1.778.290	**1.878.394**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,3%/năm).

6. CÁC KHOẢN 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	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	***151.787***	***151.787***	***130.782***	***130.782***
b1) Ngắn hạn	151.787	151.787	130.782	130.782
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	*151.787*	*151.787*	*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.

	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. Dài hạn	**27.376.663**	-		**12.065.840**	-	
c1. Đầu tư vào công ty con	***16.112.460***	-		***497.724***	-	
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	10.319.329	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
c2. Đầu tư vào đơn vị khác	***11.264.203***	-		***11.568.116***	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.264.203	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	*10.238.369*	-	*(*)*	*10.326.403*	-	*(*)*
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (ii)	*644.492*	-	*(*)*	*689.106*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (ii)	*381.342*	-	*(*)*	*180.000*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		*372.607*	-	*(*)*

(i) Phản ánh khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong thời gian của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này.

Như trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi HĐHTĐT 2020 ba bên với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc và chuyển quyền kiểm soát đối với một phần thuộc Cấu phần hợp tác theo HĐHTĐT 2020 kể từ ngày thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác đầu tư này.

(ii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có hướng dẫn về định giá hợp lý. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình hoạt động của các công ty con còn hoạt động trong năm như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	2024	Có lãi	2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Có lãi		Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ

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	446.708	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	207.624	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	132.004	34.550
	786.336	**728.638**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn các khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**306.625**	**306.440**

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm 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	418.462	336.101
	1.133.536	**438.413**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**688.233**	**76.858**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	173.202	2.830.299
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	744.401	-
Các khoản chi hộ	60.335	595.199
Lãi dự thu	483.603	21.615
Khác	45.467	345.978
	1.507.008	**3.793.091**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**747.002**	**665.140**
b. Dài hạn		
Lãi dự thu	161.652	-
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.475	4.621
Khác	20.373	19.518
	241.046	**79.685**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**162.943**	-

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)	4.207.790	-	1.628.982	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.392.879	-	1.320.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	102.955	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	6.030	-	8.066	-
Hàng hóa	1.780	-	2.941	-
Thành phẩm	111	-	70	-
	5.711.545	**-**	**3.054.811**	**-**

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

(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, dụng cụ xuất dùng	29.885	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	12.548	13.006
Chi phí bảo hiểm	10.168	9.739
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	23.123	65.857
	75.724	**106.553**
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	138.750	130.891
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	127.450	123.470
Chi phí thuê đất trả trước	100.264	94.854
Chi phí sửa chữa	63.607	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.169	29.269
	463.488	**470.188**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	**-**	**-**	**45.850**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	872.172	(159.665)	750.082
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	143.246	(35.329)	118.194
Thuế nhập khẩu	-	4.951	(4.951)	-
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	167.739	(176.009)	41.194
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	118.250	(112.818)	30.682
Tiền thuê đất	3.059	2.446.087	(2.447.424)	1.722
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	390.320	(376.491)	255.234
	367.030	**4.142.765**	**(3.312.687)**	**1.197.108**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu năm	**15.419.445**	**5.207.481**	**823.832**	**99.071**	**382.074**	**613.864**	**22.545.767**
Tăng trong năm	9.815	26.189	5.926	2.765	242	2.212	47.149
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	737.380	583.800	4.292	315	613	5.437	1.331.837
Thanh lý, nhượng bán	(161.632)	(154.580)	(71.009)	(7.053)	(693)	(21.544)	(416.511)
Phân loại lại		(8.313)	8.246	-	-	67	-
Số dư cuối năm	**16.005.008**	**5.654.577**	**771.287**	**95.098**	**382.236**	**600.036**	**23.508.242**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu năm	**3.577.078**	**3.150.851**	**422,500**	**80.308**	**288.211**	**360.944**	**7.879.892**
Khấu hao trong năm	653.063	464.393	59.173	11.035	32.451	46.133	1.266.248
Thanh lý, nhượng bán	(104.560)	(105.018)	(34.446)	(3.074)	(687)	(16.128)	(263.913)
Phân loại lại	-	(331)	309	-	-	22	-
Số dư cuối năm	**4.125.581**	**3.509.895**	**447.536**	**88.269**	**319.975**	**390.971**	**8.882.227**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu năm	**11.842.367**	**2.056.630**	**401.332**	**18.763**	**93.863**	**252.920**	**14.665.875**
Tại ngày cuối năm	**11.879.427**	**2.144.682**	**323.751**	**6.829**	**62.261**	**209.065**	**14.626.015**

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 1.717 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.585 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là các khách sạn, sân golf của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng, bảo lãnh và trái phiếu của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, các bên liên quan khác và các công ty khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10.836 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.471 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**230.595**	**108.780**	**339.375**
Số dư cuối năm	**230.595**	**108.780**	**339.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**1.220**	**5.003**	**6.223**
Khấu hao trong năm	5.419	22.237	27.656
Số dư cuối năm	**6.639**	**27.240**	**33.879**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**229.375**	**103.777**	**333.152**
Tại ngày cuối năm	**223.956**	**81.540**	**305.496**

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 305 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 333 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty.

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	**326.276**	**261.875**	**21.305**	**609.456**
Tăng trong năm	-	23.649	5.285	28.934
Xóa sổ	-	(10.496)	(790)	(11.286)
Số dư cuối năm	**326.276**	**275.028**	**25.800**	**627.104**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**40.624**	**206.938**	**8.020**	**255.582**
Khấu hao trong năm	8.712	35.749	3.854	48.315
Xóa sổ	-	(5.979)	-	(5.979)
Số dư cuối năm	**49.336**	**236.708**	**11.874**	**297.918**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**285.652**	**54.937**	**13.285**	**353.874**
Tại ngày cuối năm	**276.940**	**38.320**	**13.926**	**329.186**

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 204 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**584.277**	**168.294**	**752.571**
Số dư cuối năm	**584.277**	**168.294**	**752.571**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**140.706**	**33.105**	**173.811**
Trích khấu hao trong năm	27.473	2.304	29.777
Số dư cuối năm	**168.179**	**35.409**	**203.588**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**443.571**	**135.189**	**578.760**
Tại ngày cuối năm	**416.098**	**132.885**	**548.983**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư 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.

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 riêng.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	1.130.514	745.891
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	974.124	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	695.471
Dự án Vinpearl Làng Vân	492.380	472.422
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	263.608	556.500
Các dự án khác	680.868	624.387
	4.252.524	**3.839.462**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.883.726	4.941.850
Khác	1.700.113	1.611.934
	5.583.839	**6.553.784**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**4.113.560**	**5.232.358**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	13.035.123	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	353.174	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.103	36.132
	13.424.400	**339.625**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**1.350**	-

Chi tiết các khoản người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Đối tác số 1 (i)	6.753.114	-
Đối tác số 2 (i)	2.620.620	-
Đối tác số 3 (i)	2.261.680	-
Đối tác số 4 (i)	1.399.709	-
Khác	-	43.230
	13.035.123	**43.230**

(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.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ	841.432	1.049.550
Chi phí tiền lương trích trước	271.860	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	213.342	144.790
Chi phí xây dựng dự án trích trước	198.435	235.598
Khác	186.822	132.906
	1.711.891	**1.783.837**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	358.351	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	33.416	35.837
Khác	58.030	27.516
	449.797	**496.489**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	337.417	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	310.764	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	75.035	78.592
Khác	2.482	15.572
	725.698	**1.077.947**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản (i)	2.288.005	218.931
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	782.759	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giáo	138.459	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	51.803	216.888
	3.261.026	**1.433.090**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**29.323**	**100.000**

(i) Phản ánh các khoản đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác để mua diện tích thương mại và nhà ở của dự án bất động sản.

(ii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.040.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.914.892	591.713
Khác	-	200.776
	2.955.844	**1.333.441**
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**1.882.250**	**539.538**

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

23. VAY VÀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.232.801**	**1.232.801**	**9.630.539**	**(7.555.172)**	**(1.667)**	**3.306.501**	**3.306.501**
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	515.398	(301.805)	-	513.550	513.550
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 Vận tải Sinh thái Vinbus	-	-	349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	-	300.000	(300.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	-	-	37.000	(37.000)	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Khách Sạn Landmark 81	-	-	3.099.500	(3.099.500)	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	**100.000**	**100.000**	**-**	**(100.000)**	**-**	**-**	**-**
Trái phiếu đến hạn trả (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**	**9.828.601**	**(20.376.924)**	**(1.667)**	**3.306.501**	**3.306.501**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối năm			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	Triệu VND tương đương			
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	513.550	513.550	- 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	triệu VND	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

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	4.941.704	(191.600)	48.200	4.989.904	4.989.904
Vay hợp vốn (i)	-	-	*4.889.704*	-	*48.200*	4.937.904	4.937.904
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An (ii)	-	-	*52.000*			52.000	52.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*191.600*	*191.600*	-	*(191.600)*	-	-	-
Trái phiếu phát hành (iii)	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**	**8.779.939**	**(12.913.352)**	**114.350**	**8.696.227**	**8.696.227**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690				-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600				8.696.227	8.696.227

(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) Phản ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn đầu tư và hoạt động với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An với gốc vay là 52 tỷ VND, kỳ hạn gốc 14 tháng với lãi suất 12%/năm, trả lãi khi đáo hạn.

(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 Triệu VND	Số đầu năm 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 chọn nhận cổ phiếu 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.

(v) 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% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu 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 31).

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	**386.876**	**836.180**	**1.223.056**
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát và nghĩa vụ phải trả tại hoạt động kinh doanh	(386.876)	(836.180)	(1.223.056)
Số dư cuối năm	-	-	-

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm trước	**26.525.322**	**4.498.782**	**10.994**	**(19.476.357)**	**11.558.741**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	530.435	530.435
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)
Số dư đầu năm nay	**15.041.382**	**1.080.047**	**2.177**	**143.723**	**16.267.329**
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.182.534	1.182.534
Số dư cuối năm nay	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.326.257**	**33.066.869**

(i) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04. Ngày 29 tháng 02 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và thay đổi vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 69 cùng ngày.

Cổ phiếu	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu 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**	**15.041.382**	**100**

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
KWR	1.530.000	211.266
USD	817.533	3.688.945
JPY	83.000	60.000
EUR	27.752	2.659
AUD	1.450	2.840
SGD	20	-
HKD	-	800
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	92.215	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	339.178	66.199
Sau năm năm	3.149.503	387.107
	3.580.896	**477.603**

Cam kết góp vốn

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt phương án đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang với số tiền dự kiến 990.000.000.000 VND để thực hiện dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang và nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư của dự án Khu Vui chơi Cửa Hội). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện các khoản đầu tư này.

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.

27. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	6.034.942	6.099.538
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	60.396	-
Doanh thu khác	-	80.000
	6.095.338	**6.179.538**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	3.519	2.032
	3.519	**2.032**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**6.091.819**	**6.177.506**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**1.008.147**	**1.029.580**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	5.244.470	8.561.506
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	12.213	-
Giá vốn khác	-	1.123.273
	5.256.683	**9.684.779**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.070.647	1.137.966
Chi phí nhân công	1.730.150	2.401.268
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.371.996	1.421.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.430.646	5.279.779
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.224.757)	(830.249)
Chi phí khác bằng tiền	381.713	1.319.828
	5.760.395	**10.730.591**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	675.198	526.310
Lợi nhuận được chia	20.027	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.683	9.238
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.065.846
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.821.406
Doanh thu phân bổ thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	299.549
Doanh thu hoạt động tài chính khác	195	566
	700.103	**8.722.915**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	1.223.050	3.046.320
Lỗ chênh lệch tỷ giá	368.725	304.101
Chi phí tài chính khác	44.566	321.374
	1.636.341	**3.671.795**

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	482.718	648.403
Chi phí khấu hao TSCĐ	74.580	96.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.143	509.818
Chi phí dự phòng	(1.224.757)	(830.249)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.350	83.765
	(228.966)	**508.692**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	149.009	155.648
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.339	22.383
Chi phí dịch vụ mua ngoài	332.870	359.089
	495.218	**537.120**

33. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 4b)	1.656.191	-
Thu nhập từ các khoản bồi thường	2.305	2.538
Các khoản khác	41.119	96.199
	1.699.615	**98.737**

34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	57.509	39.569
Chi phí phạt thuế và phạt hợp đồng	74.039	4.980
Các khoản khác	8.141	11.798
	139.689	**56.347**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	141.830	9.814
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.416	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**143.246**	**9.814**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lợi nhuận trước thuế	**1.192.572**	**540.425**
A. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	1.149.463	540.425
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(2.840.908)	(491.355)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	*(3.003.458)*	*(183.040)*
Cộng: Chi phí lãi vay không được trừ	-	*594.595*
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	*162.550*	*6.955*
Chuyển lỗ	-	*(909.865)*
(Lỗ)/Thu nhập tính thuế	(1.691.445)	49.070
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1)	-	***9.814***
B. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	43.109	-
Thu nhập chịu thuế	43.109	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (2)	***8.622***	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thuế suất 1% (3)	***133.208***	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (4) = (1)+(2)+(3)	**141.830**	**9.814**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(133.208)	176
Tổng (thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(133.208)**	**176**

36. 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:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**306.625**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	58.929	113.422
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	40.746	63.941
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	30.416	2.821
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	29.561	68.375
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	28.936	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	28.812	5.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	24.868	3.864
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	16.274	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	10.980	9.636
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	5.646	3.565
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	5.175	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	3.639	5.609
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	2.139	2.059
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	1.177	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	980	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	907	843
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	494	4.039
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa. 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 hàng hóa. 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 hàng hóa. dịch vụ	-	16.200
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa. dịch vụ	16.539	5.838

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**688.233**	**76.858**
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.589	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	690	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	147	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.054	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			**747.002**	**665.140**
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	173.202	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	127.167	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	105.111	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	96.985	-
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 Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	42.398	21.615
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	39.157	58.638
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc	27.025	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	22.857	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	21.178	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	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 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 con. Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.723	1.309

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu dài hạn khác			**162.943**	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	133.685	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	27.966	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.292	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**12.539.800**	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	5.651.000	-
Công ty 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	994.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	131.800	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**607.000**	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	287.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	320.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			**4.113.560**	**5.232.358**
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	3.883.726	4.941.850
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	85.320	149.647
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	73.712	5.970
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	39.384	37.615
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	9.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	6.635	23.176

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	6.006	33.682
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	1.109	5.330
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	1.050	124
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	686	-
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
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	6.032	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			**29.323**	**100.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	20.724	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	599	-
Phải trả dài hạn khác			**1.882.250**	**539.538**
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Người mua trả tiền trước			**1.350**	**-**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1.350	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**13.325**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả lãi vay	12.105	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả lãi vay	365	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả lãi vay	855	-
Vay dài hạn			**52.000**	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Vay dài hạn	52.000	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan. không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay. Lãi cho vay được thanh toán khi đáo hạn. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.392	13.649
Cung cấp dịch vụ		43.708	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
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	156.280
Cung cấp dịch vụ		-	235.783
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		348.374	1.123.273
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		834.006	858.162
Nhận hoàn trả vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		88.034	61.610
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.706	2.577
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.505	14.344
Cho vay		2.393.490	3.305.000
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	3.305.000
Vay		349.667	-
Trả gốc vay		349.667	-
Thu nhập lãi vay		37.242	27.871
Chi phí lãi vay		2.843	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	769
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		65.404	114.167
Mua hàng hóa và dịch vụ		39.212	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 Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		383.629	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		168.797	-
Cho vay		8.623.310	-
Thu hồi khoản cho vay		2.685.310	-
Thu nhập lãi cho vay		244.104	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		32.893	32.321
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.659	13.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		45	-
Cho vay		2.763.000	-
Thu nhập lãi cho vay		89.086	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.544	15.063
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		170.474	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
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.527	58.558
Cung cấp dịch vụ		25.773	22.267
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		536	581

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Cung cấp dịch vụ		11.110	9.176
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		16.435	16.986
Mua hàng hóa và dịch vụ		18.228	24.692
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		6.968	7.438
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		28.563	13.799
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.018	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		116.191	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		11.835	7.340
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư		-	122.314
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ ngày 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		35.270	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		26.721	-
Cho vay		549.500	-
Lãi cho vay		22.857	-
Thu hồi khoản cho vay		417.700	-
Vay		3.099.500	-
Trả gốc vay		3.099.500	-
Chi phí lãi vay		12.105	-
Chi phí thuê khách sạn		-	34.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		99.404	107.770
Mua hàng hóa và dịch vụ		22	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa)	Công ty con (trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến		

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
	28/06/2023 và từ ngày 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		421	-
Cung cấp dịch vụ		11.378	-
Cho vay		1.000	-
Lãi cho vay		55	-
Thu hồi khoản cho vay		1.000	-
Vay		37.000	-
Trả vay		37.000	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	9.850
Chi phí lãi vay		365	83
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		20.783	16.200
Cung cấp dịch vụ		35	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		24.840	24.840
Vay		52.000	9.990
Thanh toán gốc vay		-	28.790
Chi phí lãi vay		855	1.997
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
Cung cấp dịch vụ		-	10.220
Nhận khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
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		15.556	44.229

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần VinBrain	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		793	1.623
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		5.008	6.183
Mua hàng hóa và dịch vụ		77	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		854	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.048	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		1.367	1.410
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.491	7.545
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		14.810	9.907
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.733	1.942
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		6.262	7.347
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		405	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.765	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.501	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		36.876	1.695
Mua hàng hóa và dịch vụ		985	-
Cho vay		3.000.780	-
Lãi cho vay		105.156	-
Thu hồi khoản cho vay		780	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		9.823.000	5.854.000
Thu hồi khoản cho vay		8.509.000	1.996.724
Lãi cho vay		155.133	333.149

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.857.276
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.488	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		515	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		239	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	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		3	4
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		318	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	33.222.425
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
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		200	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		795	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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		46	-
Công ty Cổ phần VinClub	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		982	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		149	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		631	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		474	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		434	-
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		414	-
Công ty VinFast Auto Philippines Corp	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		321	-
Vinfast USA Distribution LLC	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		188	-
Công ty Cổ phần 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 Vinpearl Quảng Bình	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	382.745
Chi phí thuê tài sản		-	18.238
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
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 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

Thu nhập và các khoản vay của Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương Ban Tổng Giám đốc. Kế toán trưởng. người quản lý khác và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	22.500	3.356
Ban Kiểm soát	3.395	1.511
	25.895	**4.867**

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào tháng 02 năm 2025. Công ty đã thực hiện 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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 65

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)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý 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: 4200456846

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0507 /VN1A-HN-BC

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.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5063-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 02 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**25.507.217**	**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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**50.975.924**	**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 (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**31.483.965**	**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	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**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)**	**50**		**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

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

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	10.000.000
2.	Tiền 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	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 20 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	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.

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.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong 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.

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:

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81		
	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.594	-	57.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.902	-	17.902
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.480	-	2.480
Phải thu ngắn hạn khác	110.211	-	110.211
Phải thu về cho vay dài hạn	81.000	-	81.000
Hàng tồn kho	900	-	900
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.764	-	1.764
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	383	-	383
Tài sản cố định hữu hình	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**

	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang		
	Giá trị hợp lý tại thời điểm mua	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.960	-	67.960
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	105.445	-	105.445
Trả trước cho người bán ngắn hạn	53.647	-	53.647
Phải thu ngắn hạn khác	2.285	-	2.285
Hàng tồn kho	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	Các điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894	-	6.894
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	743	-	743
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	-	7
Phải thu ngắn hạn khác	46.388	-	46.388
Hàng tồn kho	2.000	-	2.000
Chi phí trả trước ngắn hạn	212	-	212
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	55.280	-	55.280
Tài sản cố định hữu hình	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 Triệu VND	Số đầu năm 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	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
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.

	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)	*340.000*	-	*(*)*	*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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	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 (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	**289.215**	**306.440**

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm 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 Triệu VND	Số đầu năm 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

	Số đầu năm Triệu VND	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh Triệu VND	Số cuối năm 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**

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.

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	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**594.249**	**168.294**	**762.543**
Tăng do mua công ty con	25.040	-	25.040
Số dư cuối năm	**619.289**	**168.294**	**787.583**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**143.288**	**33.105**	**176.393**
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 Triệu VND	Năm trước 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:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm 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 Cồn 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 Triệu VND	Số đầu năm 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 Triệu VND	Số đầu năm 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 Landmark 81	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Tăng do mua công ty con	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Số dư cuối năm	**1.259.624**	**3.381.081**	**729.352**	**5.370.057**
HAO MÒN				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Phân bổ trong năm	104.969	281.758	60.778	447.505
Số dư cuối năm năm	**104.969**	**281.758**	**60.778**	**447.505**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	**1.154.655**	**3.099.323**	**668.574**	**4.922.552**

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	1.133.335	-
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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	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 Triệu VND	Số đầu năm 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 Triệu VND	Số đầu năm 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 Triệu VND	Số đầu năm 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**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng 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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.688.151	539.538
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) Phán ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

(iii) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thoả thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**1.232.801**	**1.232.801**	**7.473.849**	**(5.393.672)**	**(1.667)**	**3.311.311**	**3.311.311**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	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**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối năm			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	Triệu VND tương đương			
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	triệu VND	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	
	Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	5.844.704	(228.600)	48.200	5.855.904	5.855.904
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 Triệu VND	Số đầu năm 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 chọn nhận cổ phiếu 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 chọn nhận cổ phiếu 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

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	**880.437**	**1.998.810**	**2.879.247**
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	(880.437)	(1.998.810)	(2.879.247)
Số dư cuối năm	-	-	-

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác 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.

Cổ phiếu	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	*1.723.212.204*	*1.504.138.162*

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 71 ngày 18 tháng 11 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	**100,00**	**15.041.382**	**100,00**

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối 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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	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 doanh	**(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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	8.498.007	8.612.283
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.890.169	569.452
Doanh thu khác	-	83.546
	14.388.176	**9.265.281**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	12.027	11.178
	12.027	**11.178**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**14.376.149**	**9.254.103**
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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.569.809	1.564.035
Chi phí nhân công	2.299.835	3.181.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	3.426.825	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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước 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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước 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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	552.489	766.276
Chi phí vật liệu quản lý	9.808	21.245
Chi phí khấu hao	119.453	121.838
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	447.505	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.655	574.134
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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế 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.

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
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:

	Năm nay Cổ phiếu	Năm trước Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu năm nay	1.504.138.162	2.652.532.200
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong năm (*)	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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**289.215**	**306.440**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp 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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm 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
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	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
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	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	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 Triệu VND	Số đầu năm 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
Phải trả ngắn hạn khác			**8.000**	**100.000**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Phải trả dài hạn khác			**3.217.863**	**539.538**
Công ty TNHH Vận hành Vincom 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 Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Nhận ứng trước khách hàng			**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.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		16.986	13.649
Cung cấp dịch vụ		56.553	109.701
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		57.636	57.352
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
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

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		32.893	32.321
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.690	13.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		45	-
Cho vay		2.763.000	-
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
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

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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
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
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		5.110	6.183
Mua hàng hóa và dịch vụ		128	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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	-
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	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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
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

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
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

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 Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	22.500	3.356
Ban Kiểm soát	3.395	1.511
	25.895	**4.867**

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

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BẢN SAO

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Toà nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 009/VN1A-HN-UQ

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2024

THƯ ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

Tôi là: Trần Đình Nghi Hạ, CCCD số 046075008728 cấp ngày 27 tháng 4 năm 2022, Tổng Giám Đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam ("Công ty") - tại văn bản này ủy quyền cho Ông Phan Ngọc Anh, CCCD số 036080001032 cấp ngày 17 tháng 5 năm 2023, Phó Tổng Giám đốc Công ty được quyền ký kết các hợp đồng/chào hàng/báo cáo và các văn bản có liên quan cho dịch vụ Kiểm toán và các dịch vụ khác theo ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

Ông Phan Ngọc Anh thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty, và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và người ủy quyền về việc thực hiện công việc được ủy quyền nêu trên.

Thư ủy quyền này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 6 năm 2024 và thay thế các Thư ủy quyền trước đây.

Người được ủy quyền	Người ủy quyền
Phan Ngọc Anh	Trần Đình Nghi Hạ

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 08-02-2025
SỐ CHỨNG THỰC 3225 QUYỂN SỐ 01 SCT/BS

S.Đ.K.H.Đ: 101 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TỰ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tự

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hãng Deloitte Toàn cầu, và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 06 tháng 02 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN TỪ NGÀY 01 THÁNG 4 NĂM 2024 ĐẾN NGÀY 06 THÁNG 02 NĂM 2025	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN TỪ NGÀY 01 THÁNG 4 NĂM 2024 ĐẾN NGÀY 06 THÁNG 02 NĂM 2025	7 - 10

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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần của Công ty từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 06 tháng 02 năm 2025 liên quan tới 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 (gọi tắt là "Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần").

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên

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

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 (miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Tạ Khánh Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Trần Quang Duy	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần phù hợp với cơ sở lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần được trình bày tại Thuyết minh số 02 và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 03 phần Thuyết minh Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần. Trong việc lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần hay không;
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về việc góp vốn chủ sở hữu; 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần hữu 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về việc lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

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 10 tháng 02 năm 2025

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0424 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 06 tháng 02 năm 2025 và các thuyết minh từ trang 07 đến trang 10 kèm theo (gọi chung là "Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần") được lập ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") liên quan tới 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. Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty lập phù hợp với cơ sở lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần được trình bày tại Thuyết minh số 02 và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 03 phần Thuyết minh Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần phù hợp với cơ sở lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần được trình bày tại Thuyết minh số 02 và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 03 phần Thuyết minh Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần. 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần 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 của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Công ty đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ với cơ sở lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần được trình bày tại Thuyết minh số 02 và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 03 phần Thuyết minh Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

Cơ sở kế toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến các Thuyết minh số 02 và 03 phần Thuyết minh Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần mô tả cơ sở mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần và tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu. Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần được lập để sử dụng cho mục đích báo cáo Đại hội đồng Cổ đông, cung cấp thông tin và đáp ứng yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sau khi kết thúc đợt tăng vốn điều lệ của Công ty. Vì thế, Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 10 tháng 02 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN

Từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 06 tháng 02 năm 2025

Đơn vị: VND

	Thuyết minh	Số dư tại ngày 31/3/2024 (*) (1)	Thay đổi từ 01/4/2024 đến 06/02/2025 (2)	Số dư tại ngày 06/02/2025 (3) = (1) + (2)
Vốn góp của chủ sở hữu	4.3	17.232.122.040.000	700.881.730.000	17.933.003.770.000
Thặng dư vốn cổ phần	4.3	14.506.313.011.367	4.297.755.913.550	18.804.068.924.917

(*) Số dư Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 và Thặng dư vốn cổ phần tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 được trình bày tại Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 đã được kiểm toán với báo cáo kiểm toán số 0079/VN1A-HN-BC đề ngày 24 tháng 6 năm 2024 với ý kiến chấp nhận toàn phần. Do đó, người đọc Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần cần đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán này.

Trần Thu Hương	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 10 tháng 02 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo về vốn góp của chủ sở hữu kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

2. CƠ SỞ LẬP VÀ TRÌNH BÀY BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU VÀ THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN

Cơ sở lập và trình bày Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần

Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 03 của báo cáo này. Các chính sách kế toán này được Công ty xây dựng phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần kèm theo không nhằm phản ánh thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần này được lập dựa trên số tiền Công ty thực thu từ 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.

Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần chỉ được sử dụng, cho mục đích báo cáo Đại hội đồng Cổ đông, cung cấp thông tin và đáp ứng yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Công ty sử dụng các chính sách kế toán sau để lập Báo cáo thay đổi vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần:

- Vốn góp của chủ sở hữu được góp bằng tiền và được ghi nhận theo số tiền thực nhận.
- Vốn góp của chủ sở hữu tăng do các bên thực hiện quyền mua cổ phần và được ghi nhận như sau:

  Vốn góp của chủ sở hữu tăng bằng (=) số lượng cổ phiếu được phát hành nhân (x) mệnh giá mỗi cổ phiếu;

  Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.
- Phần chênh lệch giữa giá mua cổ phần khi thực hiện quyền mua và mệnh giá cổ phiếu được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.
- Các chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT TĂNG VỐN CỔ PHẦN TRONG KỲ

4.1 Hệ thống các văn bản pháp lý

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14 tháng 11 năm 2024 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 24/2024/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 11 năm 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;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 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;
- 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;
- Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng số 343/2024/CV-VINPEARL ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Công ty về việc chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06 tháng 02 năm 2025 về việc Thông qua kết quả thực hiện quyền mua cổ phiếu, phương án xử lý cổ phiếu lẻ và phân phối cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Báo cáo của Công ty số 032/2025/BC-HĐQT ngày 06 tháng 02 năm 2025 về kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Công văn số 625/UBCK-QLCB ngày 07 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty.

4.2 Thông tin về cổ phiếu chào bán

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl;

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/1 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 70.088.210 cổ phiếu;
- Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 71.350 đồng/cổ phiếu;
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến: 5.000.793.783.500 VND;
- Phương thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu thông qua phương thức thực hiện quyền mua.

4.3 Kết quả chào bán cổ phần

	Giá chào bán VND/cổ phiếu	Số cổ phiếu chào bán cổ phiếu	Số cổ phiếu được đăng ký mua cổ phiếu	Số cổ phiếu được phân phối cổ phiếu	Số cổ phiếu còn lại (*) cổ phiếu
Đối tượng mua					
1. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	71.350	70.088.210	70.088.173	70.088.173	37
2. Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết (*)	-	-	-	-	-
		70.088.210	**70.088.173**	**70.088.173**	**37**

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 06 tháng 02 năm 2025, cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết sau đợt chào bán bằng 37 cổ phiếu đã được hủy.

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành từ đợt chào bán: 70.088.173, tương ứng 99,99995% số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Đơn vị: VND

- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 5.000.955.252.759
  Trong đó:
  - *Số nộp quyền mua cổ phiếu hợp lệ:* *5.000.791.143.550*
  - *Lãi tiền gửi tài khoản phong tỏa:* *15.895.259*
  - *Số tiền nhà đầu tư nộp thừa tiền mua cổ phần:* *148.213.950*
- Chi phí phát hành cổ phiếu: 2.153.500.000
  Trong đó:
  - *Phí tư vấn phát hành* *2.000.000.000*
  - *Phí kiểm toán vốn* *150.000.000*
  - *Phí dịch vụ thực hiện quyền tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam* *3.500.000*

- Thặng dư vốn cổ phần từ đợt phát hành này là: 4.297.755.913.550
- Vốn góp của chủ sở hữu tăng từ đợt phát hành này là: 700.881.730.000
- Số tiền hoàn trả lại nhà đầu tư nộp thừa tiền mua cổ phần: 148.213.950

Kết quả phát hành

Ngày 07 tháng 02 năm 2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gửi công văn số 625/UBCK-QLCB về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty.

Ngày 10 tháng 02 năm 2025, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4200456848 thay đổi lần thứ 72, theo đó, vốn điều lệ của Công ty trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi này 17.933.003.770.000 VND (tương ứng với 1.793.300.377 cổ phần).

Trần Thu Hương	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 10 tháng 02 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 038/2025/CV-VINPEARL	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Khánh Hòa, ngày 10 tháng 2 năm 2025

BÁO CÁO VỀ NHỮNG TRANH CHẤP PHÁP LUẬT

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

I. Thông tin về công ty đăng ký niêm yết

- Tổ chức niêm yết: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
- Tên tiếng anh: Vinpearl Joint Stock Company
- Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Điện thoại: 0258 3590611 Fax: 0258 3590613
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 72 ngày 10../.2./2025

II. Báo cáo về các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết:

Hiện nay, Công ty không có tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết.

Chúng tôi đảm bảo những thông tin trên đây là đầy đủ và chính xác. Chúng tôi cam kết sẽ tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật chuyên ngành và pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Lưu Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL MSDN: 4200456848

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO